



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY  
DENMARK

## Byfornyelse i mindre bysamfund

*Udfordringer, muligheder og gode eksempler*

Jensen, Jesper Ole; Ærø, Thorkild; Staunstrup, Jan K.

*Publication date:*  
2008

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*

Jensen, J. O., Ærø, T., & Staunstrup, J. K. (2008). *Byfornyelse i mindre bysamfund: Udfordringer, muligheder og gode eksempler*. SBI forlag. SBI Nr. 2008:13

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Byfornyelse i mindre bysamfund

Udfordringer, muligheder og gode eksempler





# Byfornyelse i mindre bysamfund

Udfordringer, muligheder og gode eksempler

Jesper Ole Jensen  
Thorkild Ærø  
Jan K. Staunstrup

Titel	Byfornyelse i mindre bysamfund
Undertitel	Udfordringer, muligheder og gode eksempler
Serietitel	SBi 2008:13
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2008
Forfattere	Jesper Ole Jensen, Thorkild Ærø, Jan K. Staunstrup
Sprog	Dansk
Sidetæl	39
Litteratur-henvisninger	Side 36
Emneord	Byfornyelse, små bysamfund, byudvikling, partnerskaber, følgeinvesteringer
ISBN	978-87-563-1344-5
Fotos	Thorkild Ærø, Arne Kirk Jensen, Jesper Ole Jensen, Ole Poulsen, Jakob Hjortskov Jensen
Omslag	Thorkild Ærø. Glyngøre, Skive Kommune
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm E-post <a href="mailto:sbi@sbi.dk">sbi@sbi.dk</a> <a href="http://www.sbi.dk">www.sbi.dk</a>

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBi 2008:13: Byfornyelse i mindre bysamfund. Udfordringer, muligheder og gode eksempler. (2008)*

# Indhold

Forord .....	4
Små bysamfund med store udfordringer .....	5
Byfornyelsens tilbud og anvendelse .....	7
Lov om byfornyelse og udvikling af byer .....	7
Små bysamfund .....	9
Udfordringer ved byfornyelse i de mindre byer .....	10
Strukturelle problemer .....	11
Begrænsede ressourcer .....	11
Udvælgelse af områder .....	12
Kobling til andre planinitiativer .....	12
Erfaring med byfornyelsens effekter .....	13
Nye samarbejdsformer med lokale aktører .....	13
Følgeinvesteringer .....	14
Eksempler på byfornyelse i mindre bysamfund .....	17
Glyngøre: Strategisk brug af byfornyelsen .....	18
Fjerritslev: Store følgeinvesteringer og ny identitet .....	21
Rønde: Byfornyelse som dynamo for byudvikling .....	23
Lem: Borgerdrevet byfornyelse .....	25
Spøttrup: Områdefornyelse i fire landsbyer .....	27
Ølgod: Strategisk forankring af områdefornyelse .....	29
Lohals: Partnerskab og følgeinvesteringer .....	31
Perspektiver for byfornyelse i mindre bysamfund .....	34
Kilder .....	36
Referencer .....	36
Anden litteratur .....	36
Præsentationer .....	36
Bilag: Kommuneoversigt .....	38

# Forord

Denne rapport omhandler erfaringer med byfornyelse i mindre bysamfund. Den er baseret på et projekt gennemført i samarbejde Velfærdsministeriet. Projektet har til formål at skabe netværk mellem de kommuner, der har arbejdet med byfornyelse i mindre bysamfund, at indsamle gode eksempler og formidle erfaringer fra disse.

Byfornyelsesproblemerne i mindre byer og i landets yderområder er i stigende grad kommet i fokus, både på grund af kommunalreformen, hvor stort set alle kommuner nu indeholder små bysamfund, og på grund af en strukturel udvikling, med affolkning og funktionstømning i mange mindre byer. En nylig evaluering af byfornyelsesloven har vist, at kommunerne i stort omfang peger på de mindre byer og yderområderne som den primære udfordring i de kommende års byfornyelsesindsats.

Byfornyelse forbindes typisk med indsatser i landets større byer, men der foregår også byfornyelse i landets mindre bysamfund. Kendskabet til disse er begrænset, selv om der er mange gode eksempler på kommuner, der har brugt helhedsorienteret byfornyelse eller områdefornyelse og strategisk. Hidtidige tilbagemeldinger fra kommuner, der har erfaringer med at bruge byfornyelse som virkemiddel til forbedring og vækst, er overvejende positive. Bolig- og bykvaliteterne forbedres mærkbart, og de processer organiseringen og planlægningen afstedkommer, bidrager til et løft af disse samfund. Beboere og andre aktører bliver mere engagerede i stedets udvikling, og det forstærker effekten af de investeringer, der foretages. Private aktører og virksomheders økonomiske bidrag har flere steder medvirket til at vende en deprimeret stemning til en positiv udvikling.

Det er håbet, at eksemplerne i rapporten kan være med til at inspirere andre kommuner til at bruge byfornyelseslovens støtteordninger til at tage hånd om de udfordringer, de mindre bysamfund står overfor.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet  
By, bolig og ejendom  
September 2008

*Claus Bech-Danielsen*  
Konstitueret forskningschef

# Små bysamfund med store udfordringer

En lang række af landets små bysamfund står over for store udfordringer. I de sidste mange år har der været en bevægelse fra land til by, og dermed færre beboere, færre arbejdspladser, mindre offentlig service, færre butikker og anden privat service. Flere steder har det ført til en ond spiral, for når områdets bygninger og bymiljøer forfalder og mister attraktivitet, ja så er der endnu flere, der flytter derfra, og det bliver endnu sværere at tiltrække tilflyttere. Nogle steder er det imidlertid overfladisk forfald og nogle få dårlige huse, der overskygger de kvaliteter, der ellers findes: Gode boligtilbud, et aktivt lokalsamfund og nærheden til naturen.

Udfordringerne er der nok af, for hvordan skaber man et bysamfund, der er bæredygtigt og attraktivt, selv på dagens betingelser, hvor mange arbejder og handler andre steder end i lokalsamfundet? Hvordan tiltrækker man beboere og erhverv, og hvordan får man de lokale til at bruge byen? Hvordan undgår man yderligere forfald af bygninger og bymiljøer? Det er bare en del, af en række spørgsmål, der er relevante for bysamfundets overlevelse.

Byfornyelse er i denne type bysamfund en oplagt mulighed for at forbedre og ændre situationen i positiv retning. Byfornyelsesloven rummer ordninger, der kan være med til at afhjælpe forfald og bymæssige problemer. Og selvom byfornyelse typisk forbindes med indsatser i landets større byer, er der inden for de senere år gennemført en lang række byfornyelsesindsatser i landets mindre bysamfund, som har vist at være særdeles vellykkede, når situationen skal forbedres. Flere steder har byfornyelsen været med til at vende udviklingen i et lokalsamfund i en mere positiv retning. Hidtil har der imidlertid været begrænset kendskab til disse projekter, og hvad der rent faktisk har kunnet opnås med byfornyelsesloven i denne type byer.

En nylig gennemført evaluering af byfornyelsesloven viser, at forfaldet i de mindre bysamfund udgør en helt central udfordring for kommunerne, og at de finder det oplagt at bruge byfornyelsesloven til at løse nogle af problemerne. Men for de mindre erfarne kan byfornyelsens virkemidler samt de nødvendige planprocesser og støtteordninger opleves som relativt komplicerede. Det gælder især mindre kommuner med begrænsede personalemæssige ressourcer. Det afholder formentlig mange fra at gå i gang, og selvom mange benytter konsulenter til indsatsen, kræver det alligevel en særlig indsats fra forvaltningernes side at skabe et godt resultat. I nogle kommuner har man denne ekspertise, der typisk er oparbejdet over flere år. Her kender både embedsmænd og politikerne systemet, økonomien og resultaterne.

Ideen med at formidle erfaringerne med byfornyelse i mindre byer, som det gøres med denne oversigt, er således at lade kommuner inspirere af andres indsatser. Evalueringen viser nemlig også, at færre kommuner end tidligere gør brug af byfornyelsens støttemuligheder.

Denne rapport viser eksempler på mindre byer og bysamfund, hvor man med byfornyelsesloven har formået at skabe positiv udvikling i byen – på trods af vanskelige strukturelle betingelser. Den er en del af et projekt om byfornyelse i mindre bysamfund, som er gennemført i samarbejde med Velfærdsministeriet. Projektet har til formål at skabe netværk mellem de kommuner, der har arbejdet med byfornyelse i mindre bysamfund og formidle erfaringer om disse.

I forbindelse med projektet er der afholdt to seminarer, i hhv. Brande og Rønne, om byfornyelse i mindre bysamfund, hvor en række kommuner har præsenteret projekter og udvekslet erfaringer. Flere af de eksempler, der



præsenteres i denne rapport, er baseret på præsentationer på disse seminarer. Overheads fra præsentationerne kan downloades fra [sbi.dk](http://sbi.dk).

De udvalgte eksempler drejer sig overvejende om fremadrettet og strategisk byfornyelse, der ofte indebærer brug af en områdebaseret indsats, kombineret med bygningsfornyelse og i nogle tilfælde også de andre ordninger under byfornyelsesloven, herunder forbedring af friarealer, kondemnering og bygningsforbedringsudvalg. Indsatsen over for de allerdårligste boliger, samt boliger der har stået tomme gennem længere tid, hvor midlerne primært er kondemnering og bygningsforbedring, er ikke behandlet eksplicit i denne rapport. Denne problemstilling er beskrevet i SBI-rapport, 'Dårlige boliger i landets yderområder' (Gottschalk, Ærø & Rasmussen, 2007). De eksempler og de problemstillinger, der er medtaget i denne rapport, er i højere grad knyttet til brug af helhedsorienteret byfornyelse og områdefornyelse.

Rapporten består af fire dele: Først en gennemgang af ordninger i byfornyelsesloven, dernæst en diskussion af de udfordringer og muligheder der gælder for særligt små bysamfund, og herefter en præsentation af syv gode eksempler på, hvordan byfornyelse i et mindre bysamfund har formået at fremme udviklingen i lokalsamfundet. I sidste del diskuteres mulighederne og udfordringerne for brug af byfornyelse i de mindre bysamfund.

# Byfornyelsens tilbud og anvendelse

## Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Der findes to overordnede typer af byfornyelse, *byggningsfornyelse* og *områdefornyelse*, som begge kan anvendes i mindre bysamfund og i landsbyer. Bygningsfornyelse angår støtte til forbedring af utidssvarende og usunde boliger, mens områdefornyelse angår støtte til initiativer 'mellem husene', til sociale, kulturelle og trafikale forbedringer.

Støtte til byggningsfornyelse kan omfatte private udlejningsboliger (herunder udlejede ejerboliger), andelsboliger og ejerboliger. Almene boliger er ikke omfattet af lovens bestemmelser om byggningsfornyelse. For at opnå støtte skal boligerne være væsentligt nedslidte og opført før 1950 eller mangle tidssvarende opvarmning eller wc / bad. Private udlejningsboliger har mulighed for at opnå støtte til alle vedligeholdelses- og forbedringsarbejder samt nedrivning af bygningen, hvis den er i meget dårlig stand. Der er ikke mulighed for at give støtte til erhvervsbygninger, men under visse omstændigheder er der dog mulighed for efter lovens kapitel 5 at ombygge privat erhverv til udlejningsboliger.

Boligerne på landet og i de små byer vil oftest være ejerboliger, og de har mulighed for at opnå støtte til istandsættelse af klimaskærmen (tag, facader, vinduer m.m.) og afhjælpning af kondemnabile forhold (sundheds- og brandfarlige forhold). Med de seneste ændringer i byfornyelsesloven kan kommunen også opkøbe nedslidte ejendomme, og få statsrefusion til nedrivning, hvis bygningen er i meget dårlig stand og der kan opnås enighed med ejer.

Af de årlige statslige midler til byfornyelse afsættes en mindre del til gennemførelse af områdefornyelse. Fordeling af udgiftsrammen til områdefornyelse sker efter ansøgning fra de enkelte kommuner til Velfærdsministeriet. Ministeriet udvælger de enkelte områder efter en prioriteret rækkefølge og efter en konkret vurdering af ansøgningerne.

Områdefornyelsen erstatter i 2004 helhedsorienteret byfornyelse, som fungerede fra 1998. Med begge ordninger sættes der fokus på fornyelse og omdannelse af problemramte byer og byområder. Målet er at gøre disse områder attraktive for bosætning og private investeringer. De forskellige ordninger kan med fordel kombineres, og med områdefornyelse, er der lagt op til, at der skal ske en tættere koordinering end hidtil af byggningsfornyelsen og områdefornyelse. Fx er en del af statsstøtten prioriteret til fornyelse af bygninger i de byområder, hvor der gennemføres områdefornyelse.

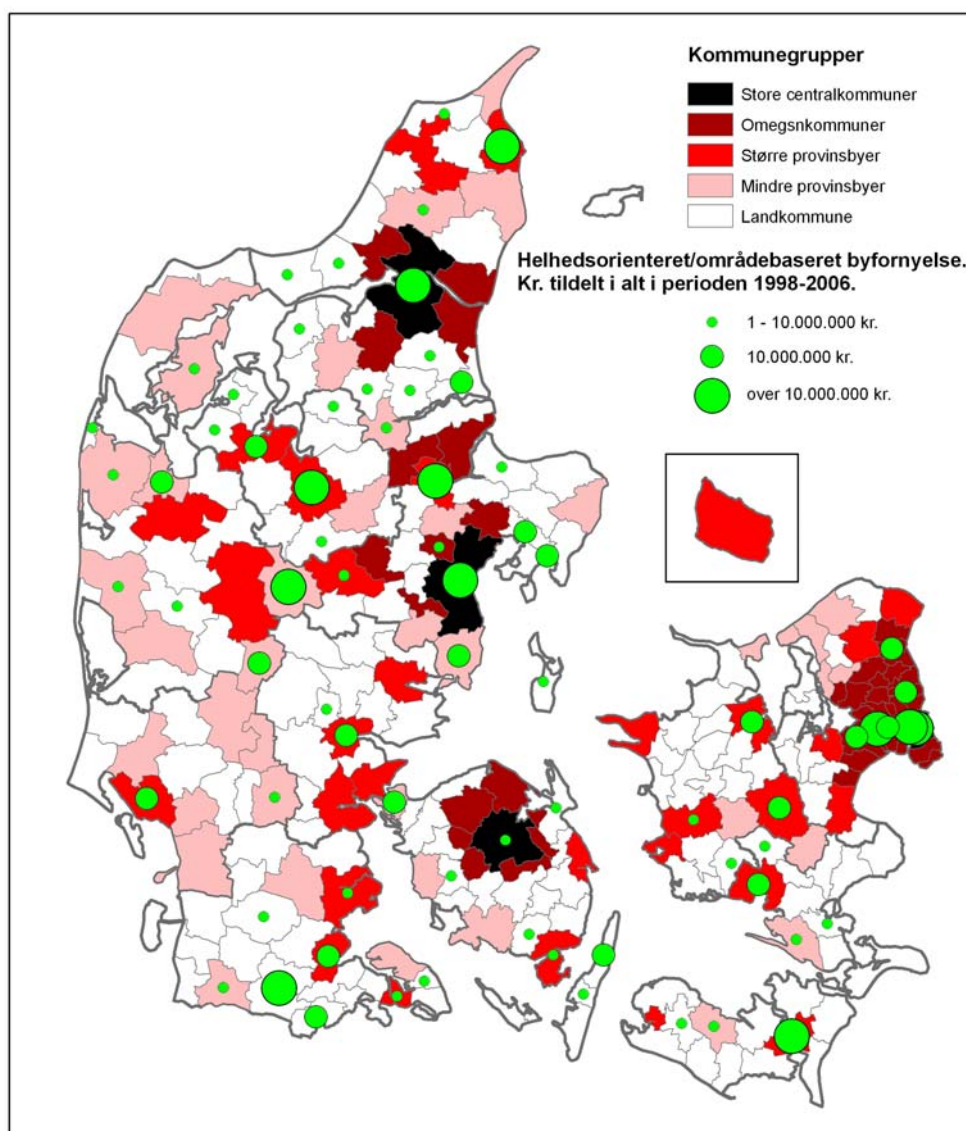
Kommunerne kan gennemføre områdefornyelse i fire områdetyper, som i prioriteret rækkefølge er:

1. Nedslidte byområder i mindre byer, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
2. Nedslidte byområder i større byer, hvor der er et væsentligt behov for byggningsfornyelse (traditionelle byfornyelsesområder).
3. Nyere boligområder med store sociale problemer.
4. Ældre erhvervs- og havneområder der er udpeget til byomdannelsesområder i henhold til planloven, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Bymæssige problemer i mindre byer er den gruppe ansøgere, der prioriteres højest ved ansøgning om byfornyelse. Deres samlede tilskud kan højst udgøre 12,5 mio. kr., svarende til 25% af de samlede årlige rammer.

Eksemplerne i denne oversigt knytter sig til områdebaseret byfornyelse, dvs. helhedsorienteret byfornyelse og områdefornyelse, men der indgår også brug af andre ordninger under byfornyelsesloven, primært bygningsfornyelse.

I perioden fra 1998-2003 har næsten halvdelen af de områder der har fået støtte til helhedsorienteret byfornyelse været i mindre byer, med en gennemsnitlig investeringsramme på 7,1 mio. kr. (samlet kommunalt og statsligt beløb) (Jensen & Storgaard, 2008). Efter at ordningen i 2006 blev erstattet af områdefornyelse er der fortsat mange mindre bysamfund, som har benyttet den – til og med 2006 er der givet støtte til områdefornyelse i 16 områder i mindre byer (se bilag 1 for en oversigt). Da de to ordninger er relativt ens omtales de under ét som områdebaseret byfornyelse i resten af rapporten.



Figur 1. Kommuner der har anvendt områdebaseret byfornyelse 1998-2006

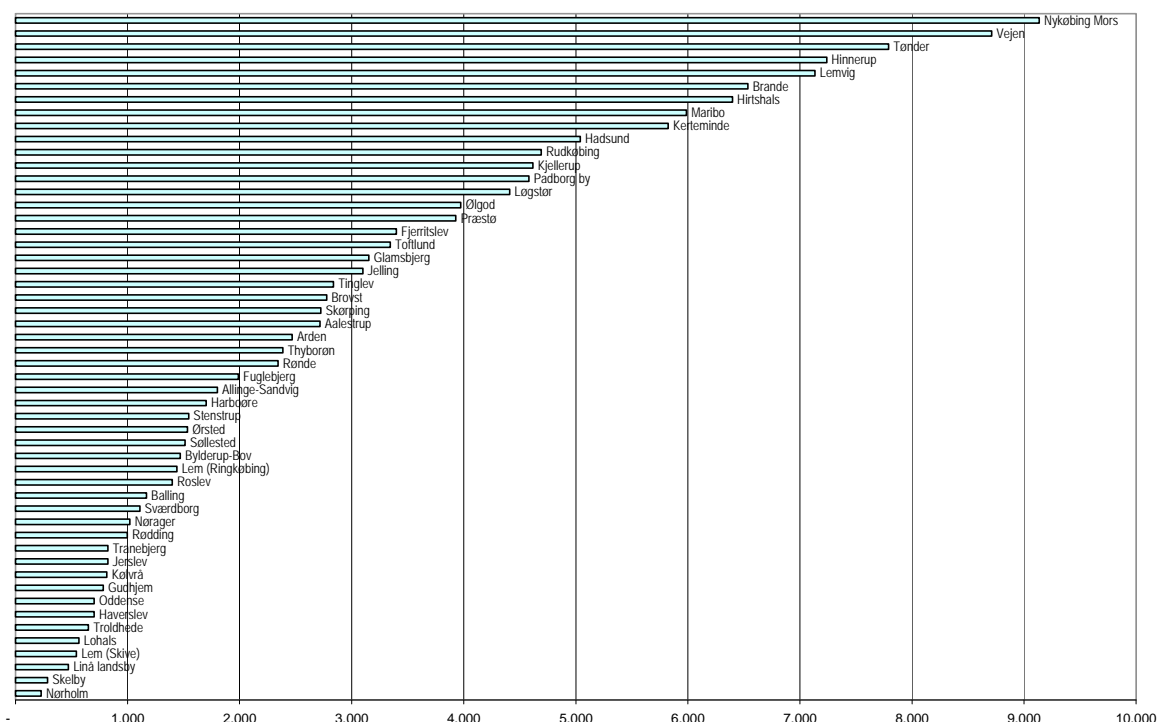
## Små bysamfund

I de mindre byer er der grund til at overveje, hvordan byfornyelsens ordninger kan bruges i forskellige typer områder. Det har løbende været diskuteret, om den områdebaserede byfornyelse er for vanskelig at bruge i mindre byer. Omkring halvdelen af de områder, der er gennemført områdebaseret byfornyelse i, har været mindre byer, dvs. byer med mindre end 10.000 indbyggere (Velfærdsministeriets definition af mindre byer ved uddeling af midler til områdebaseret byfornyelse). I disse byer har det gennemsnitlige indbyggertal været knap 3.000 og kommunestørrelsen omkring 13.000 (tabel 2).

Tabel 2. Gennemsnitligt indbyggertal i kommune, by og byfornyelsesområde i byer, der har gennemført områdebaseret byfornyelse (helhedsorienteret byfornyelse eller områdefornyelse).

Område	Kommune	By	Byfornyelsesområde
Gns. indbyggertal	13.312	2.949	1.278

Inden for denne gruppe af byer er der imidlertid stor spredning; de mindste byer der er gennemført en områdebaseret byfornyelse i, rummer nogle få hundrede indbyggere, med landsbyen Nørholm i Aalborg kommune som den hidtil mindste, hvor der er lidt over 200 indbyggere (se figur 2). Tæt på halvdelen af byerne (48%), hvor der er gennemført områdebaseret byfornyelse, har et indbyggertal på under 2.000, hvilket viser, at ordningen i høj grad er blevet brugt på de mindste byer.



Figur 2. Indbyggertal i mindre byer (<10.000 indbyggere) der har fået støtte til områdebaseret byfornyelse, 1998-2006 (se også bilag: Kommuneoversigt).

Den officielle grænse for, hvad der kan karakteriseres som by går ved 200 indbyggere. Set i det perspektiv har ordningen været benyttet til sit yderste. Grænsen for, hvor der kan gives støtte til områdebaseret byfornyelse går således også som udgangspunkt ved 200 indbyggere, og i praksis vil mange kommuner formentlig også undlade at tage bebyggelser på under 200 indbyggere med i betragtning til en områdeindsats. Beregninger viser dog, at der bor relativt mange i sådanne bebyggelser. I Region Nordjylland er det således 7% af regionens befolkning der lever 'skjult' i bebyggelser med et indbyggertal på mellem 25 og 199 (Møller & Staunstrup, 2008), altså bysamfund, der ikke indgår i den gældende statistik for byer. Desuden er mange af

de dårligste boliger koncentreret i sådanne områder, hvor fraflytninger har medført, at flere ejendomme står tomme og forfalder uden håb om fremtidigt brug. En nylig SBI-rapport har vist, at der er omkring 10.000 utidssvarende boliger i landets yderområder (Gottschalk, Ærø & Rasmussen, 2007). Mange af disse boliger står tomme, da kommunen ikke har midler til at rive dem ned, og de udgør ofte et æstetisk problem, der kan smitte af på hele området og gøre det mindre attraktivt. I mange tilfælde er der tale om de såkaldte 'Låsby-Svendsen'-ejendomme, der er beboet af socialt udsatte personer, som kommunerne ser som et socialt og økonomisk problem, ud over at de dårlige boliger udgør et sundhedsmæssigt problem for beboerne. Derfor ses det af kommunen som en byfornyelsesopgave at erklære disse boliger kondemnable og evt. forbedre dem med tilskud fra bygningsfornyelsen, eller rive dem ned. Hidtil har problemet bl.a. været, at ejendomme der står tomme ikke kan erklæres kondemnable. Samtidig har nogle kommuner og rådgivere peget på, at der i byfornyelsesloven har manglet en samlet pakke af tiltag, der kan rettes mod de dårligste boliger. Den seneste ændring af byfornyelsesloven gør det dog muligt at kondemnere tomme boliger, og ligeledes at give ejeren støtte til nedrivning af ejendommen, hvis den er meget nedslidt og han frivilligt går ind på denne løsning. Dermed får kommunerne nu væsentligt bedre mulighed for at gøre en indsats for de dårligste boliger beliggende i yderområderne.

Det er imidlertid også klart, at der vil være mange steder, hvor der på grund af fraflytning næppe er noget langsigtet perspektiv i at forbedre boligerne, men hvor man må overveje nedrivning – ikke kun over for enkelte boliger, men også samlede bebyggelser. Her står kommunerne over for en stor udfordring, både planlægningsmæssigt og økonomisk. I flere sammenhænge har det derfor været diskuteret, om der i virkeligheden er brug for en ny saneringslov for yderområder, rettet mod bygninger og hele landsbyer. Flere kommuner er imidlertid meget opmærksomme på de bevaringsværdier, der er i de mindre byer, og mener derfor at man bør overveje andre løsninger, fx at bruge husene i funktionstømte landsbyer til sommerhuse eller fritidshuse. Det afspejler, at problemerne og synet på løsningerne er meget forskellige fra område til område, og fra kommune til kommune. Der er derfor heller ingen ens opskrift på, hvordan man bedst griber byfornyelse i mindre bysamfund an.

Flere steder har byfornyelsen i de mindre byer da også indebåret diskussioner af, hvilke særkender der er ved den enkelte by, og hvordan man kan differentiere indsatsen forskellige steder. Mens indstillingen over for de mindre byer tidligere har været præget af 'ens for alle', så er der i dag en tendens til at se de mindre byer i en sammenhæng, hvor man har forskellig identitet, hvilket bl.a. eksemplet med de fire landsbyer i den tidligere Spøttrup kommune illustrerer godt.

## Udfordringer ved byfornyelse i de mindre byer

I den nyligt gennemførte evaluering af byfornyelsesloven (Ærø et al., 2008) peger flere kommuner på, at der er behov for fokus på landdistrikterne og muligheder for at bruge byfornyelsesloven der. Der er imidlertid forskellige forudsætninger og problemstillinger, der er særlige for byfornyelsen i de mindre bysamfund.

For mange små bysamfund er et centralt problem fraflytning og et faldende befolkningstal. Det kan medføre, at serviceudbuddet i form af institutioner, butikker m.m. bliver mindre, hvilket skubber yderligere til at gøre byen uattraktiv at bosætte sig i. Derfor har man flere steder arbejdet med, hvordan man gør de små byer attraktive for tilflyttere, og forhindrer et faldende befolkningstal. Det kan omfatte en forbedring af boligerne, offentlige børneinstitutioner, byrum, friarealer, mødesteder og kulturtilbud, offentlig og privat ser-

vice og meget andet. Der vil således ofte være behov for en langsigtet indsats, hvor man kombinerer byfornyelse med en række andre tiltag.

Mange kommuner har endvidere begrænset erfaring med byfornyelsen, og det kan være medvirkende til, at man har visse forestillinger om og syn på byfornyelse, der gør at man afholder sig fra at gå i gang.

### Strukturelle problemer

Interviews med kommunale planlæggere viser, at nogle yderområder har begrænset forventning til, at byfornylesloven, som den ser ud nu, kan stille noget op over for funktionstømning og afvandring fra små byer og landsbyer. Der er imidlertid gode eksempler, der viser det modsatte – herunder Lohals og Glyngøre, hvor byfornyelsen har været med til at fastholde og udbygge offentlige og private serviceudbud. Der er da også kommuner, som ikke ligger i yderområderne, der mener, at loven er brugbar til at afhjælpe problemet med fravandring og funktionstømning for småbyer og landsbyer – men at problemet ikke løses gennem byfornyelse alene.

I evalueringen af lov om byfornyelse er kommunerne blevet spurgt om deres formål med indsatsen i det pågældende område. Her svarer alle kommunetyper (store centralkommuner, omegnskommuner, større provinsbyer, mindre provinsbyer og landkommuner) at forskønnelse af bybilledet, styrkelse af kulturlivet og en forbedring af de trafikale forhold er mest centrale. For landkommunerne er det at tiltrække og fastholde beboere dog også meget væsentligt. Men det afspejler, at kommunernes vej til at opnå resultater primært sker gennem fysiske forbedring af byernes fællesarealer, og at de æstetiske forhold er meget væsentlige. Således er de oftest gennemførte aktiviteter forbedring af de offentlige uderum og ændret indretning af gaderum. Selvom dette formentlig afspejler, hvad det er loven giver tilskud til, så er det også et udtryk for, at kommunerne ser de fysiske forbedringer i de små bysamfund som centralt for at stoppe en mulig forfaldsproces og skabe en ny udvikling.

### Begrænsede ressourcer

En væsentlig udfordring er, at de små bysamfund, før kommunalreformen, ofte lå i mindre kommuner, der havde begrænsede ressourcer – såvel økonomiske som mandskabsmæssige. Mange kommuner har ikke haft råd til at iværksætte byfornyelse, da alle ordninger kræver en vis medfinansiering fra kommunen. I løbet af de senere år er de samlede midler til byfornyelse blevet stærkt beskåret, og det kan være medvirkende til, at mange kommuner er holdt op med at bruge byfornyelsen. Blandt landkommunerne er andelen af kommuner der har benyttet bygningsfornyelse gået fra 38% i 1998 til 20% i 2006. Dette har dog i mindre omfang påvirket søgningen til områdefornyelse, som fortsat er meget populær blandt de mindre byer.

I forbindelse med evalueringen af byfornylesloven har flere kommuner dog givet udtryk for, at det kræver en meget omfattende ansøgning om reservation af midler for at komme i betragtning, og derfor har de små kommuner svært ved at gøre sig gældende i forhold til de store kommuner. Dette er dog i princippet en diskutabel opfattelse, da stillingtagen til ansøgningerne bygger på en vurdering af de faktuelle forhold omkring byområdet, dets problemer og dets ressourcer.

Tilsvarende er der kommuner, som giver udtryk for, at der er betydelig flere projektfolk i Østdanmark, der kan sætte kapital bag, end i Vestdanmark, og at det er grunden til, at der kommer færre ansøgninger herfra. De konkrete projekter der er vist i denne rapport er imidlertid udtryk for, at projektmagere og ildsjæle også findes i rigt mål i de mindre bysamfund i landets yderområder.

Endelig er der kommuner og rådgivere, der giver udtryk for, at det er for krævende at anvende områdefornyelse og dens krav om byfornylesprogram og borgerdeltagelse i landsbyer med få indbyggere. I en række kom-

muner har man imidlertid taget denne udfordring op, og gennemfører områdefornyelse i mindre byer. Eksemplet fra de fire landsbyer i den tidligere Spøttrup kommune peger i retning af, at det kan være muligt at gennemføre en samlet byfornyelsesproces i flere landsbyer samtidigt. Lignende indsatser gennemføres i Lolland kommune og i Læsø kommune. Noget af det, der er fælles for de projekter hvor man gennemfører byfornyelse i flere små byer samtidig er, at man diskuterer de små bysamfunds rolle og forskellige identiteter i relation til det overordnede bymønster i kommunen. Der er givetvis brug for metodeudvikling til, hvordan man anvender områdefornyelsen i de helt små byer.

### Udvælgelse af områder

I mange kommuner er de små bysamfund meget forskellige – nogle har det svært og præges af fraflytning og forfald, mens andre er initiativrige, ressourcestærke og bæredygtige og formår selv at skabe initiativer og udvikling på trods af svære vilkår. Spørgsmålet er, hvordan man udvælger og prioriterer de byområder, man vil igangsætte byfornyelse i. Skal man tage fat i de absolut dårligste områder eller bygninger, der er mest trængende – eller skal man tage fat i de områder, hvor der er et lokalt medspil? Mange kommuner vil nok vælge sidstnævnte løsning, bl.a. også fordi der i områdefornyelsen lægges op til et samspil med lokale aktører om at løfte opgaven. Evalueringen af helhedsorienteret byfornyelse viser da også, at kommuner i yderområderne ofte vælger at bruge områdebaseret byfornyelse i bymidtekvarterer eller i mindre byer, hvor der er lokal interesse for byfornyelsen. Et eksempel på dette er Ringkøbing, hvor man efter succes i Lem prøvede at gennemføre en lignende proces i en mindre by i kommunen, men måtte opgive på grund af manglende engagement i lokalsamfundet. Andre kommuner overvejer en strategi med at lade de lidt større byer i yderområderne, hvor ressourcerne er større, trække de mere ressourcefattige småbyer og mindre bebyggelser med i en fornyelsesindsats. Her kunne der også gøres brug af forskellige typer midler til indsatsen i de forskellige områder, fx at kombinere byfornyelsesmidler og EU-midler, herunder Landdistriktsprogrammet.

Indsatsen over for de små bysamfund kan indebære en overvejelse om bymønsteret i kommunen. Det gælder både hvilken rolle de små bysamfund skal have i forhold til hinanden, og hvilken rolle de skal have i forhold til de større byer i kommunen. Der er forskellige tilgange blandt de nye kommuner; nogle kommuner taler åbent om et behov for afvikling af nogle landsby-samfund og efterlyser en ny saneringslov med mulighed for og tilskud til rydning af samlede bebyggelser. Andre kommuner mener, at der er plads til alle mindre bysamfund, men at det er et spørgsmål om at tydeliggøre byernes forskellige identitet, som områdefornyelse med de fire landsbyer i den tidligere Spøttrup kommune (nu Skive kommune) er et eksempel på.

### Kobling til andre planinitiativer

Byfornyelsen kan være et vigtigt element i at vende udviklingen i små bysamfund – men byfornyelsen kan ikke stå alene. Derfor er det vigtigt at koble byfornyelsen til andre initiativer, og gerne i en strategisk sammenhæng med kommuneplan eller andre strategiske planer, der sikrer et samlet plangrundlag for området eller bysamfundet. Midlerne til byfornyelse er begrænsede, og det understreger kun behovet for at bruge midlerne i sammenhæng med andre tiltag – herunder at bruge bygningsfornyelse og områdefornyelse i sammenhæng. Erfaringerne viser, at der kan vindes meget ved at benytte byfornyelsen på den måde, dvs. integrere den i kommuneplan, strategiplan, områdeplan eller anden form for overordnet plan, da der sikres en både bredere og mere langsigtet indsats i de pågældende områder.

Evalueringen af byfornyelsesloven viser da også, at kommunerne gør det i stort omfang, da byfornyelsen i mere end 2/3 af tilfældene er knyttet til kommuneplanen eller er led i andre bypolitiske overvejelser (Jensen & Stor-

gaard, 2008). I denne rapport er der flere eksempler på dette, herunder byfornyelsen i Ølgod, der er koblet til både planstrategi og kommuneplan, og en helhedsplan for Ølgod bymidte. Erfaringerne viser, at selvom det har krævet nogen tid i planlægningsfasen, er det meget værdifuldt at have plangrundlaget i orden i de senere faser. Byfornyelsen i Glyngøre er et andet eksempel på, at man ved at arbejde med flere indsatser parallelt og koordinere dem i kommuneplanen kan skabe resultater, der bærer frugt.

Byfornyelsen har ofte meget stor symbol-effekt i de mindre bysamfund. Ifølge flere planlæggere er de tilskud, der ligger i ordningen sjældent større, end at kommunen kunne have finansieret dem selv, men det at man får et statsligt tilskud og bliver udnævnt til område med helhedsorienteret byfornyelse har meget stor symbolsk betydning lokalt, og kan virke som en ekstra drivkraft. De små kommuner havde også det fortrin, at der sjældent var samme skarpe opdeling mellem forvaltningerne som i de større kommuner, og dermed har man været godt rustet til at yde en tværgående og helhedsorienteret indsats i de pågældende områder. Med kommunalreformen og de større kommuner får man således en større udfordring med at få de relevante forvaltninger til at arbejde sammen. Omvendt vil man kunne samle en større viden og erfaring på byfornyelsesområdet i de enkelte kommuner, der også kan komme de mindre byer til gode.

## Erfaring med byfornyelsens effekter

På trods af de mange forbehold som mange kommuner måtte have – og på trods af de strukturelle vanskeligheder man også ofte må slås med – så er der mange eksempler på, at en områdebaseret indsats kan være med til at skabe en værdifuld udvikling i kommunen.

### Nye samarbejdsformer med lokale aktører

Brug af den områdebaserede byfornyelse lægger op til nye samarbejdsformer mellem kommunen og de lokale aktører. Der stilles krav om direkte inddragelse af borgere og andre lokale aktører i programudarbejdelse og gennemførelse. Der lægges generelt op til nye samarbejdsformer, eksempelvis partnerskaber med lokale private aktører, fx lokale erhverv, institutioner, boligsekskaber eller lignende. Der lægges op til en proces, hvor byens lokale aktører skal have indflydelse og medansvar for at pege på problemer, udforme mulige løsninger og være med til at løse dem selv.

For mange kommuner giver det ofte gode resultater. Mange er overraskede over den store borgerinteresse, der som oftest er for indsatsen, og som ofte følges af et stort lokalt engagement i processen. Evalueringen af helhedsorienteret byfornyelse (Jensen & Storgaard, 2008) viser, at der i ca. hvert tredje byfornyelsesområde etableres partnerskaber, og at kommunerne er meget tilfredse med dette, bl.a. fordi der skabes god kontakt til den private part, der skabes en gensidig afklarethed, man får øget indflydelse på projekterne, og der genereres ofte væsentlige følgeinvesteringer (se bl.a. eksemplet om byfornyelse i Lohals).

Det er væsentligt for indsatsen at den bakkes op både internt i forvaltningen og blandt politikerne samt at der er opbakning lokalt. Ofte kræver en vellykket indsats et væsentligt lokalt engagement, da de lokale aktører (beboere, erhvervsdrivende, organisationer mm) driver væsentlige dele af indsatsen. Derfor er det helt centralt at etablere samarbejdsformer, hvor deres engagement, indflydelse og ejerskab sikres. Et eksempel på hvor langt man kan gå ad denne vej er den helhedsorienterede byfornyelse i Lem, der blev gennemført som en ren borger-baseret indsats uden nævneværdig politisk indblanding, hvilket bl.a. indebærer, at borgerne selv besluttede hvad pengene



skulle bruges til. Det er dog meget forskelligt, hvilke metoder kommunerne benytter sig af i samarbejdet med andre aktører. I Brande har man således lagt mindre vægt på det direkte borgersamarbejde, men valgt at etablere et byudvalg bestående af lokale organisationer og et ad hoc-udvalg bestående af politikere. Med en stor opbakning fra byråd og borgmester har man været i stand til at træffe hurtige beslutninger, når det har været påkrævet. I den tidligere Spøttrup kommune havde man en helt anden proces, hvor man i projektet omkring de fire landsbyer gennem længere tid har samarbejdet med lokale aktører for at identificere forskellige identiteter for landsbyerne. Samtidig har man haft et fælles dialogforum med repræsentanter for landsbyerne, der har været yderst givtigt i processen. Dette er initiativer der kan generere en yderligere indsats lokalt, som man ikke ville have taget i brug, hvis ikke det havde været for byfornyelsen.

Eksemplerne viser, at det kan være meget forskelligt hvor initiativerne kommer fra. I nogle tilfælde er det kommunen selv, der tager initiativ og sætter processen på sporet (fx som i Brande). I andre tilfælde er det et samspil med lokale kræfter, som i Lem, hvor det i høj grad var de lokale foreninger, der tog initiativ til indsatsen, som blev til i et samarbejde med kommunen. Fælles er dog, at det ofte er en eller flere 'ildsjæle', på lokalt eller på kommunalt niveau, der udgør en drivende kraft for igangsætning og gennemførelse af indsatsen.

Det krav om borgerinddragelse i de indledende faser af byfornyelsen, der stilles ved brug af områdefornyelse og helhedsorienteret byfornyelse, kan give kommunen erfaringer, der kan udnyttes i andre sammenhænge. Det kan fx ske ved, at man taler med borgerne inden udformning af en lokalplan, hvilket kan give en god fornemmelse af, hvad borgerne vil og ikke vil have. Flere kommuner har gode erfaringer med det, fordi det giver en bedre proces med godt samarbejde, gode resultater og næsten ingen indsigelser til planen.

### Følgeinvesteringer

Alle erfaringer viser, at den områdebaserede byfornyelse genererer mange private følgeinvesteringer. Det skyldes bl.a. at det der kendetegner områdefornyelsen er, at den er meget synlig i byens fællesrum. Evaluering af ordningen om helhedsorienteret byfornyelse (Jensen & Storgaard, 2008) viser, at lokale bygningsejere som følge af byfornyelsen og udviklingen i lokalområdet i gennemsnit investerer 5 kr. i deres ejendom, for hver offentlig krone der investeres i helhedsorienteret byfornyelse. Tallene er lidt større for de byområder beliggende i større byer (6 kr.), og lidt mindre i byområder beliggende i mindre byer (4 kr.). Tallene er fremkommet ved at spørge de lokale bygningsejere selv i en survey. De mindre byer er kendetegnet ved, at erhvervene her er mere påvirkelige af byfornyelsen end i større byer og nyere byområder – erhvervene i de mindre byer vurderer, at over 40% af deres investeringer i deres ejendom skyldes påvirkninger fra byfornyelsen og byområdet som helhed. Dette er i tråd med en tidligere undersøgelse, der viser at de følgeinvesteringer, som kommunerne vurderer der er sket, svarer til en faktor 3 for hver offentlig krone investeret. Som eksempler på store private følgeinvesteringer i mindre bysamfund, der har anvendt områdebaseret byfornyelse (evt. kombineret med bygningsfornyelse) er:

- Fjerritslev: Følgeinvesteringer på omkring 20 mio. kr. i form af nybyggeri i bymidten, som direkte konsekvens af helhedsorienteret byfornyelse. Hertil kommer en del anden byggeaktivitet i og omkring bymidten
- Rønne: Man regner med, at der på helhedsorienteret byfornyelse er brugt omkring 30 mio. kr., hvoraf de 10 mio. er kommunale og statslige, og resten private. Til sammenligning er de årlige rammer til anlægsprojekter 5 mio. kr. I en bredere fortolkning kan man tale om private investeringer på op imod 120 mio. kr.
- Lem: Den helhedsorienterede byfornyelse, hvor man primært brugte byfornyelsesmidlerne på gaderum og en branding-kampagne, har medført

private følgeinvesteringer i form af renoveringer og nybyggeri på anslået 17 mio. kr.

- Arden: Over 80 mio. kr. i private følgeinvesteringer, primært som følge af et centerbyggeri, som den helhedsorienterede byfornyelse var med til at bane vej for
- Brande: I Brande har Remisefonden, der er en ren privat fond, investeret 20 mio. kr. i renovering af Remisen, hvilket er en konsekvens af, at der blev gennemført helhedsorienteret byfornyelse i området.
- Lohals: Gennem partnerskaber med lokale foreninger er der etableret en stor privat medfinansiering til aktivitetshuset, der ellers støttes gennem den helhedsorienterede byfornyelse. Det har også medført privat nybyggeri på havnefronten og andre steder i kommunen, hvilket for en stor dels vedkommende skyldes byfornyelsen. De samlede private investeringer er usikre, men udgør min. 20 mio. kr.

Der er ligeledes eksempler fra kommuner, der kun lige er startet områdefornyelse, men allerede nu har forventninger om følgeinvesteringer, fx Ølgod, hvor man gennem partnerskaber m.m. regner med en privat medfinansiering på omkring 51 mio. kr.

De private bidrag udgør ofte væsentlige bidrag til byfornyelsen og er samtidig en indikator for, at indsatsen skaber værdi. De private investeringer gennemføres ikke nødvendigvis af aktører, der har været involveret i byfornyelsens planlægning, men kan ofte afspejle, at udefra kommende aktører finder området attraktivt. Desuden gør mange kommuner en indsats for at anvende flere typer af offentlige støttemuligheder i området, så som bygningsfornyelse, opførelse af almene boliger, søger støtte fra danske styrelser og fonde, søger om EU-midler m. Totalcredit m. Hertil kommer, at nogle kommuner vælger at kanalisere kommunale midler til service og infrastruktur til områderne. Det afspejler, at flere kommuner er klar over, at det er nødvendigt at pulje byfornyelsen med andre midler og med private investeringer.

I evalueringen af den helhedsorienterede byfornyelse er det undersøgt, hvordan udviklingen i forskellige typer byer der har gennemført helhedsorienteret byfornyelse har været i perioden 1998-2006. Det viser bl.a., at der i områderne er sket en markant forbedring af boligmassen. Eksempelvis er andelen af installationsmangler mindsket med 40% i de områder, hvor der er gennemført helhedsorienteret byfornyelse, mod 30% på landsplan. Og det til trods for, at en utidssvarende boligmasse sjældent er kommunens primære grund til at igangsætte byfornyelse. I de mindre byer er reduktionen af boliger med installationsmangler på 37% i de områder, der har gennemført helhedsorienteret byfornyelse. Tilsvarende er andelen af små boliger (< 60 m<sup>2</sup>) reduceret med 20% og andelen af boliger opført før 1950 med 4%. Endelig er antallet af boliger øget med 5% - hvilket er mere end dobbelt så mange som for andre typer byfornyelsesområder – samtidig med at befolkningen er øget med 2%. Selv for de områder der er beliggende i stagnationsområder har boligtilvæksten være så stor som 7% og befolkningstilvæksten 4%. Det indikerer, at byfornyelsen har en særlig positiv effekt i de mindre byer. Undersøgelsen viser dog også, at udviklingen på andre områder har været hård ved de mindre byer. Eksempelvis er andelen af kontanthjælpsmodtagere steget med 12% i perioden for de mindre byer, der ligger i stagnationsområder. For mindre byer, der ligger i vækstområder har der kun været tale om en stigning på 1%. Det understreger, at de regionale betingelser for de mindre byer også er væsentlige for udviklingen.

Flere kommuner har gode erfaringer med at bruge andre støtteordninger i forbindelse med byfornyelsen, fx landbrugets støttemidler og forskellige EU-støttemidler. Landbrugsorganisationer er ifølge flere planlæggere meget interesserede i at støtte op om en decentral struktur med landsbyer, og kan derfor være motiverede til at støtte en bevaringsindsats i de tyndt befolkede områder, ligesom flere kommuner har gode erfaringer med brug af EU-midler (fx Lohals, Gudhjem og Sandvig). Der er for 2007 og 2008 etableret

en forsøgsordning, hvor EU-midler fra Landdistriktsprogrammet kan benyttes i kombination med byfornyelsesmidlerne, hvilket dog kræver at lokale LAG'er (Lokale Aktions Grupper) indgår i samarbejdet. Ordningen gøres muligvis permanent fremover.

Dette er kun nogle af mulighederne for at inddrage andre støttemidler. Der kan i denne sammenhæng henvises til en vejledning for udvikling af mindre bysamfund, der udgives af Velfærdsministeriet. Den indeholder bl.a. en beskrivelse af de forskellige støttemidler der kan benyttes i forbindelse med byfornyelsen.

# Eksempler på byfornyelse i mindre bysamfund

I det følgende er beskrevet syv forskellige eksempler på byfornyelse i mindre bysamfund. Eksemplerne fremgår af figur 3. De er udvalgt dels på grund af deres forskellighed - de dækker forskellige størrelser af 'mindre bysamfund', fra de lidt større som Fjerritslev og Ølgod på 3-4.000 indbyggere, til Lohals som den mindste på 600 indbyggere. Dels er der overvejende tale om byer beliggende i udkantsområder.

Glyngøre (1.700 indbyggere). Den tidligere Sallingsund kommune (nu Skive) har fra 1996 og frem gennemført omfattende byfornyelse efter den tidligere lov, på en måde der mindre om områdefornyelse. En positiv udvikling i befolkningstallet og ejendomspriserne viser, at fornyelsen har haft en positiv virkning.

I Balling, Rødding, Lem og Oddense (i alt ca. 3.400 indbygger, beliggende i Skive kommune) gennemføres der fra 2004 områdefornyelse som én samlet proces i de fire landsbyer. Formålet er at forskønne og profilere byerne og gøre dem mere attraktive i bopælssammenhæng og i erhvervsmæssig sammenhæng.

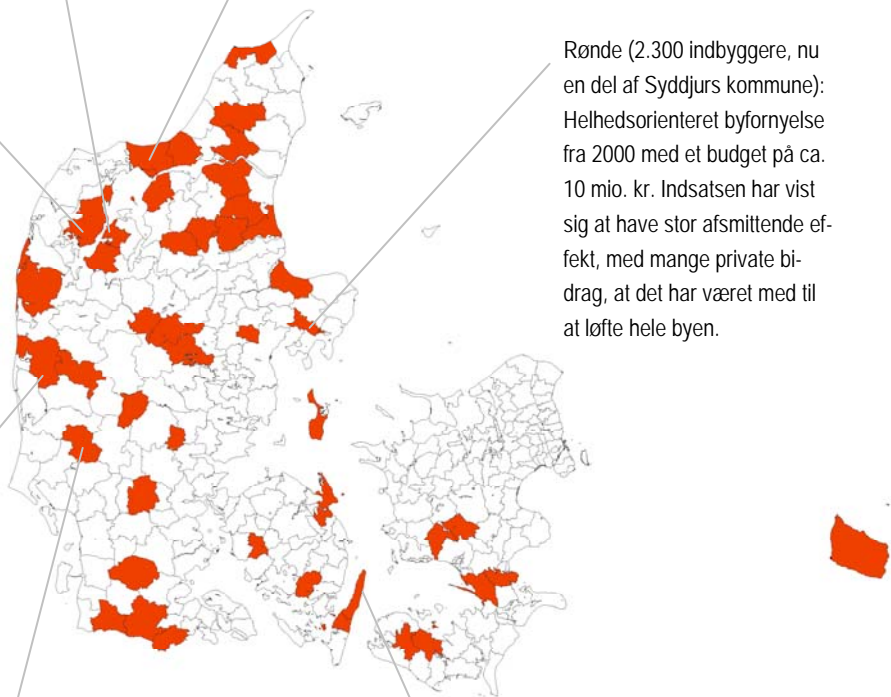
Lem (1.400 indbyggere), Ringkøbing-Skjern kommune: Helhedsorienteret byfornyelse i bymidten fra 1998-2003. Baseret på en borgerdrevet indsats, hvor der efterfølgende er kommet følgeinvesteringer på ca. 18-19 mil. kr.

I Ølgod (4.000 indbyggere, nu del af Varde kommune), gennemføres fra 2006 områdefornyelse i bymidten. Formålet er at understøtte og realisere kommuneplanens mål om aktiv bosætningsstrategi. Budgettet er 7,5 mio. kr., hertil kommer projekter inden for bygningsfornyelse på 2,5 mio. Der etableres partnerskaber og budgetteres med private følgeinvesteringer, så det samlede beløber sig til 51 mio. kr.

Fjerritslev (3.400 indbyggere, nu en del af Jammerbugt kommune): Helhedsorienteret byfornyelse siden 1999, med formål at løse en række problemer omkring bymidten. Det har været kombineret med en større trafikal omlægning og en række afledte private følgeinvesteringer, der bl.a. har medført, at butikslivet i byen er blomstret op.

Rønde (2.300 indbyggere, nu en del af Syddjurs kommune): Helhedsorienteret byfornyelse fra 2000 med et budget på ca. 10 mio. kr. Indsatsen har vist sig at have stor afsmittende effekt, med mange private bidrag, at det har været med til at løfte hele byen.

Lohals (600 indbyggere): Helhedsorienteret byfornyelse fra 2002 har medført store investeringer fra lokale og eksterne investorer, primært i form af nye boliger på havnearealerne. Det skyldes bl.a. partnerskaber med lokale foreninger. I indsatsen har indgået forsøgsmidler fra Velfærdsministeriet til at synliggøre kommunen over for omverdenen.



Figur 3. Kort over de mindre byer der har fået støtte til helhedsorienteret byfornyelse eller områdefornyelse, med karakteristik af de eksempler der gennemgås i det følgende. For en oversigt over alle kommuner, byer og byområder se bilag 1.

## Glyngøre: Strategisk brug af byfornyelsen

Den tidligere Sallingssund kommune (nu Skive kommune) gennemførte fra 1996 og frem bygningsfornyelse i Glyngøre (under den tidligere lov). Selvom helhedsorienteret byfornyelse ikke på det tidspunkt var en del af loven, har byfornyelsen i Glyngøre været udpræget helhedsorienteret: Der er renoveret enkeltbygninger, opført nybyggeri og huludfyldninger, udbygget med nye boligområder, fornyet pladser, gennemført trafiksanering og andre initiativer. Byfornyelsen blev ikke gennemført efter en samlet plan, men blev koordineret gennem kommuneplanen, med den målsætning at gøre Glyngøre til et attraktivt sted at bosætte sig. Byfornyelsen i Glyngøre kan derfor ses som et eksempel på helhedsorienteret byfornyelse, endnu før ordningen var etableret.

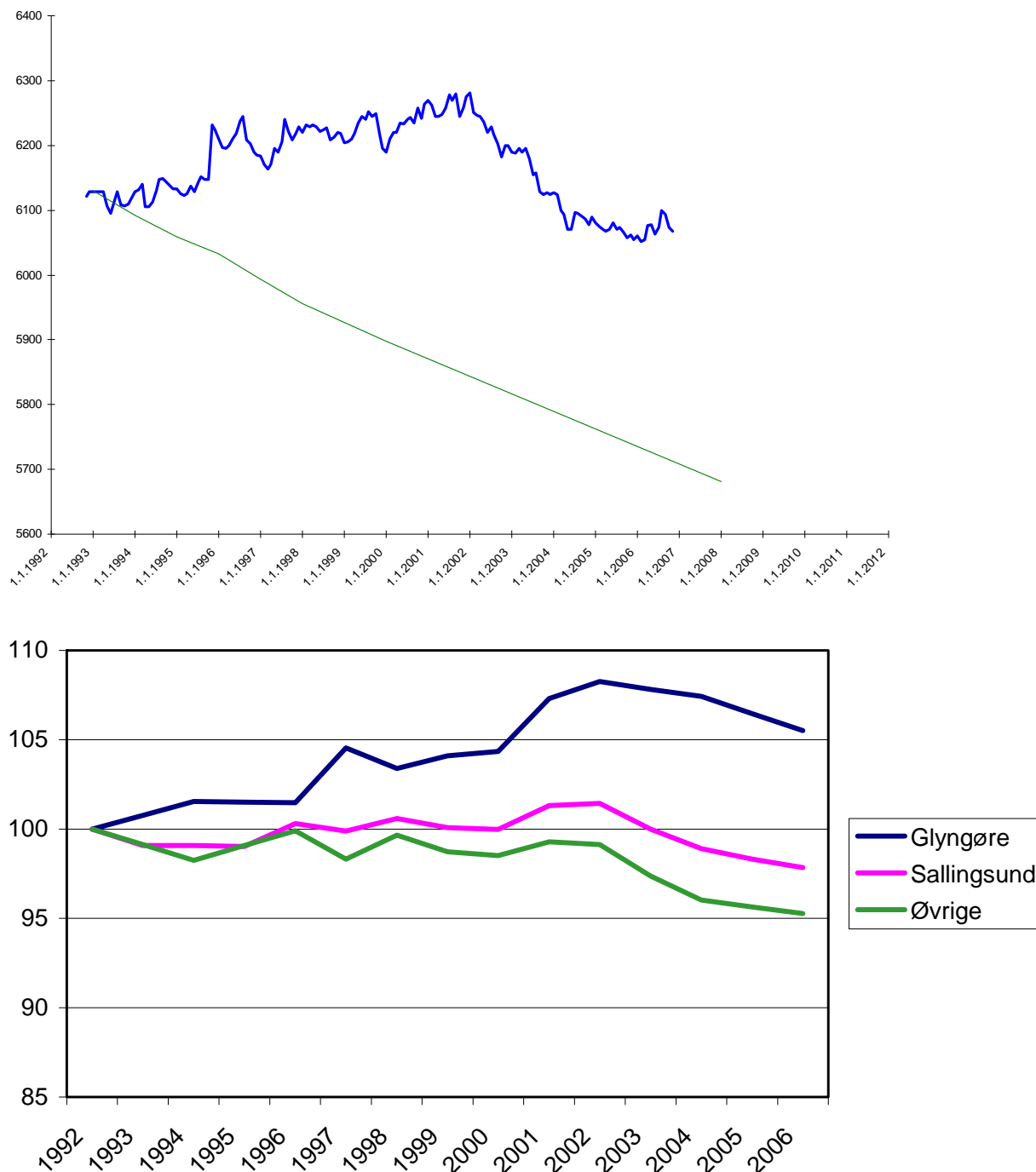


Figur 4. Et af de nye boligområder (Visdal) i Skive, hvor man udnytter den naturskønne beliggenhed. (Foto: Arne Kirk Jensen).

I Sallingssund kommune, med daværende 6.000 indbyggere og en forholds-mæssig stor del industriarbejdspladser, pegede alle udviklingsscenarier i retning af afvikling. De forudgående 4-5 år, var ca. 25% af arbejdspladserne flyttet ud af kommunen. Viborg Amt var det amt i Danmark med den kortest uddannede befolkning, og Sallingssund var den kommune i Viborg amt med den kortest uddannede befolkning. Befolkningstallet i Glyngøre var ca. 1.700.

Indsatsen spillede på mange forskellige strenge. Man ville bl.a. skille sig ud på børnepasningen og byggede derfor nye børnehaver med god beliggenhed. Man byggede nye boliger, som var et andet indsatsområde. Før var der stort set kun parcelhuse og ejerboliger i kommune, men man ville forsøge at få flere lejerboliger. Det skyldes, at folk der flyttede til et job i kommunen, specielt funktionærerne i virksomhederne, var usikre på, om man kunne finde ud at bo der og ville derfor sjældent købe. Da der ikke var nogen lejerboliger, lejede man sig ind i Skive eller Nykøbing, og endte tit med at blive boende der. Derfor ønskede man flere nye lejerboliger, og gennem arkitekt-konkurrencer fik man opført nogle bebyggelser af høj kvalitet. Samtidig startede man i 1996 byfornyelse og lagde ud med en traditionel byforbedringsplan for hele Glyngøre, hvor man tog fat i samtlige utidssvarende boliger (med en ramme på 18 mio. kr.). Det største projekt var en gammel DSB-funktionærbygning med 10 lejligheder, beliggende i den centrale del af byen, som blev totalt renoveret. Samtidig renoverede man en række mindre udlejningsejendomme, og opførte nye almene boliger for på den måde at skabe en byfortætning i området. Det gælder bl.a. den gamle stationsbygning, hvor

der på området er ryddet op og opført nye almene boliger. Et andet sted fjernede man forskellige gamle udtjente fabrikker, der skæmmede området, og opførte et ældrecenter. Der var et tæt samarbejde med de lokale virksomheder omkring indsatsen, også selvom det indebar udflytning af nogle virksomheder. Sideløbende er der gennemført trafiksaneringer og forskønnelse af pladser. Der er i den forbindelse lavet en lokalplan, der indeholder bestemmelser om bebyggelsens udseende. Endelig har man, sideløbende med byfornyelsen, forbedret kommunens fritidstilbud ved bl.a. at bygge en ny golfbane, som ligger ud til Limfjorden, og som efter kommunens eget ud-sagn er den smukkeste placerede golfbane i landet.



Figur 5. Den forventede og den faktiske udvikling i befolkningstallet i den tidligere Sallingsund kommune (øverst) og udviklingen opdelt på byerne Glyngøre, Sallingsund og øvrige (nederst). Kilde: Arne Kirk Jensen.

Det samlede resultat er, at byens omdømme er helt vendt – tidligere havde Glyngøre ry for at være et sted, man ikke skulle bosætte sig. Sammenlignet med nabobyer er ejendomspriserne steget markant, og ligger 25-50% højere. Tidligere, fra starten af 1990'erne, havde man regnet med en konstant befolkningstilbagegang – i dag kan man konstatere, at udviklingen er stabiliseret, og i en periode er gået den anden vej, endda med en stigning i en periode. Fra 2002 har der været fald, hvilket angiveligt skyldes udflytninger og lukninger af lokale virksomheder. Samtidig afspejler det, at fødselstallet er faldet kraftigt en periode, men tilsyneladende stabiliseret igen.

## Fjerritslev: Store følgeinvesteringer og ny identitet

Den helhedsorienterede byfornyelse i Fjerritslev startede i 1999 og havde til formål at løse en række problemer omkring bymidten. Det har været kombineret med en større trafikal omlægning og en række afledte private følgeinvesteringer, der bl.a. har medført, at butikslivet i byen er blomstret op.

Kommunen var allerede i 1998 gået i gang med vejforbedringer i bymidten, og byfornyelsen skulle følge op på dette. De problemer kommunen som udgangspunkt havde peget på var, at bymidten belastes af gennemkørende trafik, særlig tung rutebiltransport, at facader og skiltning på byens butikker er utidssvarende, at der ikke er noget kulturhus, og der mangler forbindelser fra bymidten til rekreative arealer i byen. Som opstart blev afholdt en række borgermøder og nedsat en Bymidtegruppe, der sammen med andre aktive i kommunen kom med forslag til projekter under helhedsorienteret byfornyelse. Der havde ikke tidligere været et samarbejde med borgergrupper omkring byudvikling, så dette samarbejde tog sin start med den helhedsorienterede byfornyelse. Med bymidtegruppens forslag blev der tilføjet i alt otte projekter, herunder kulturformidling i naturcenteret, etablering af bryggermuseum, 'kunst på flisen', etablering af legeplads, boldbaner ved skole, og indretning af lokaler til pc-klub.



Figur 6 og 7. Fjerritslev kommune har udarbejdet en facade- og skiltemanual for bymidten for at skabe et større sammenhæng i gadebilledet. I sammenhæng med en ny og ensartet belægning i bymidten har det ført til, at mange butikker på eget initiativ har gennemført renovering af skilte og facader. Det har betydet, at flere lokale benytter bymidten i stedet for at køre til de nærmeste byer for at handle. (Foto: Jesper Ole Jensen).

En del af byfornyelsen handlede om at flytte den gamle rutebilstation til en ny beliggenhed, og etablere et torv hvor den lå før. En projektudvikler har overtaget opførelse og drift af anlægget og i tillæg til busgaragen opført en dagligvarebutik og 14 boliger for det lokale boligselskab. Der er etableret et torv, hvor den tidligere rutebilstation lå, og stationsbygningen huser nu småbutikker. Herudover har en ny dagligvarebutik etableret sig i området, hvilket bl.a. har indebåret istandsættelser af udearealerne og etablering af flere parkeringspladser på privat initiativ.

Sideløbende har kommunen udarbejdet en facademannual, der har været medvirkende til en forbedring af skilte- og facadeudsmykningen i byen. Under perioden med byfornyelse har omkring 10 butikker taget baldakiner ned, pudset facaden, sat nye skilte op, udskiftet vinduer osv. Resultatet er, at der er opnået et gågade-lignende miljø, med en ny og ensartet belægning i bymidteområdet og uden stor trafik (den ledes udenom). Det har bl.a. medført, at både de lokale beboere og feriegæsterne fra de omkringliggende som-



merhusområder i langt højere grad handler i bymidten i stedet for at køre til Ålborg eller Løgstør, som de gjorde tidligere. Der har samtidig været en stigende interesse for at bo tæt på bymidten, hvilket det lokale boligselskab har kunnet mærke. Medvirkende til dette er formentlig, at kommunen har etableret et velfungerende ældrecenter i byen.

Alt i alt er byfornyelsen blevet væsentligt mere omfattende end oprindeligt planlagt. I betragtning af byens størrelse (3.400 indbyggere) er der tale om nogle ganske omfattende forandringer i forbindelse med byfornyelsen. Man har udelukkende fået positive tilbagemeldinger fra borgerne, og i det hele taget har den interesse, som den helhedsorienterede byfornyelse har medført, overrasket planlæggerne i kommunen. Udviklingen er da også blevet bemærket af flere nabokommuner, der har vist interesse for helhedsorienteret byfornyelse og for Fjerritslevs måde at gribe det an på. Det er hårdt tiltrængt da byen har en beliggenhed, der gør det svært at konkurrere med andre byer om erhverv og boliger.

## Rønde: Byfornyelse som dynamo for byudvikling

Rønde har ca. 2.600 indbyggere. Man startede i 2000 en helhedsorienteret byfornyelsesindsats og er i skrivende stund ved at afslutte den. Baggrunden for byfornyelsen var, at politikerne og mange i lokalbefolkningen vurderede, at byen omkring Hovedgaden var nedslidt, den var ikke inspirerende og færre og færre handlede der.

Man søgte derfor en ramme på 10 mio. kr. til helhedsorienteret byfornyelse og satte samtidig en række øvrige byfornyelsesinitiativer i gang. Indsatsen har vist sig at have stor afsmittende effekt med mange private bidrag, og det har løftet hele bymidten. Indsatsen er koncentreret om bygninger, pladser, torve, smøger og opholdsarealer på begge sider af Hovedgaden. Langs Hovedgaden er der gennemført en lang række projekter, og andre er under planlægning.

Den gamle rutebilstation er revet ned sammen med omkringliggende bygninger, og der er opført en ny busterminal med støtte fra Færdselsstyrelsen. Samtidig er der opført 27 nye almene boliger og 5 erhvervslejligheder rundt om terminalen. Flere steder har projekterne haft en afsmittende effekt, da det har fået lokale bygherrer til at renovere deres bygninger og investere i nybyggeri.

Et privat initiativ – foreningen Åbent Vand – arbejder på et stort kunstprojekt, der skal gøre Rønde til en smukkere by. Per Kirkeby er tilknyttet projektet, bl.a. som rådgiver for opførelsen af en stor akvædukt. Projektet kører parallelt med byfornyelsen.

Der er lavet en strategiplan for midtbyen: 'Rønde 2050', der tidligere har været til debat. Den har dannet grundlag for en lokalplan for Hovedgaden, der i en noget tilpasset udgave forventes vedtaget snart. Den tidligere lokalplan er forældet, fordi udviklingen er gået hurtig, specielt de seneste år. I strategiplanen vises i opstalt de nuværende facader af Hovedgaden og eksempler på, hvordan det kunne komme til at se ud fremover. Man ligger blandt andet op til at rydde flere eksisterende bygninger og gå i højden med nye bygninger. Denne vision er dog noget reduceret i den lokalplan, der antageligt vedtages. Man forventer efter lokalplanens vedtagelse, at endnu flere af de lokale interessenter vil gå i gang med at renovere deres bygninger og bygge nyt.



Figur 8. I Strategiplanen for midtbyen har man uarbejdet forslag til den fremtidige udvikling af Hovedgaden, der kan inspirere nuværende og fremtidige grundejere. Kilde: Rønde kommune.

Det har været en udfordring for byen at styrke den lokale handel. På trods af, at Rønde i de senere år har fået mange nye indbyggere, så handler en del uden for byen, i forbindelse med deres arbejde. I de år byfornyelsen har stået på har mange imidlertid taget initiativ til at istandsætte butikkerne og handlen i byen er blevet styrket.

Man har i kommunen lært meget af byfornyelsesprocessen, som har været medvirkende årsag til mange af de initiativer, man senere har taget. Kommunen har selv stået for en stor del af arbejdet, men man har brugt SBS Byfornyelse som rådgiver i hele forløbet. Blandt andet har rådgiveren medvirket til at sikre kvaliteten i den fysiske helhed i projekterne, til at sikre

at der var sammenhæng mellem de forskellige projekter i midtbyområdet og som en central rådgiver i forbindelse med den almindelige byfornyelse. Rådgiveren har været tilknyttet i mange år, hvilket har givet en kontinuitet og et godt samarbejde med forvaltning og politikere. En anden betingelse for succesen har været, at der i Rønde har været et tæt samspil mellem administration og byråd, og at der i kommunen har været ildsjæle, både i forvaltning og byråd, der har kunnet bære det igennem. Byrådet har givet vide rammer til forvaltningen for, hvad midlerne har kunnet bruges til, således at man har været i stand til at være fleksibel, når det var påkrævet og ikke har været for bundet op på helt bestemte projekter på forhånd.

Man har været gode til at samarbejde med de lokale foreninger, erhvervsdrivende m.v. Der er mange af byens erhvervsdrivende, der sidder i de samme udvalg i foreningslivet og erhvervslivet, derfor er der tit gengangere, hvilket er en stor styrke. Man har ligeledes været gode til at samarbejde med de lokale foreninger, fx med de mange skoler, og man har været villige til at gøre mere end 'business as usual'. En styrke ved de små kommuner har generelt været, at der ikke er så langt mellem forvaltningerne indbyrdes og mellem forvaltning og politikere – derfor får man ikke de samme konflikter som i de større kommuner, hvor det kan være noget vanskeligere at få de andre forvaltninger med. Det har været en udfordring at få befolkningen med på de vidtløftige planer, f.eks. visionerne om at bygge højt i Rønde, og generelt har byfornyelsen medført en stor transformation af byen, som nogle borgere har oplevet som voldsom. Stemningen er dog vendt, og borgerne er selv kommet til kommunen med henvendelser om støtte til nye projekter.

Andre projekter i periferien af byfornyelsen i midtbyen er Rønde Nord, som er et stort kommende boligområde, hvor der har været afholdt en idékonkurrence 'Landskabsbyen Rønde Nord'. Kommunen har opkøbt jorden og er snart klar til at sælge grundene. Der er yderligere to områder under udvikling i Rønde; dels Rønde Vest, der er udstykket og sælges nu og dels Ugelbølle. I et allerede gennemført udviklingsområde i Ugelbølle har man stillet meget præcise krav i lokalplanen til den nye bebyggelse. Det har været en succes, og kommunen mener at det er spændende huse, der er kommet ud af det.

Man regner med, at der alene på den helhedsorienterede byfornyelse er brugt omkring 30 mio. kr., hvor den af staten fastlagte ramme kun var på 10 mio. kr. Heraf betalte staten de 4 mio. kr. Hvis man regner de byudviklingsprojekter med, som den helhedsorienterede byfornyelse har været med til at løbe i gang, taler man imidlertid om tal på over 100 mio. kr. Derfor har byfornyelsen været en god mulighed for kommunen til at skabe en byudvikling – både i bymidten og i periferien af byen.

## Lem: Borgerdrevet byfornyelse

Ringkøbing kommune har fra 1998-2003 gennemført helhedsorienteret byfornyelse i Lem. Lem, beliggende få kilometer øst for Ringkøbing Fjord, er målt på antallet af ansatte i forhold til indbyggere, Danmarks største industriby. Lem opstod i forbindelse med anlæggelsen af den Jyske vestbane i slutningen af 1800-tallet. Stationen muliggjorde småindustri i Lem, og som følge af en efterfølgende knopskydningseffekt opstod der snart en egentlig industri. Siden hen er Lem blevet kendt som 'Smedenes By', og byen har bl.a. klækket vindmøllekoncernen Vestas samt en lang række af mellemstore og små virksomheder. Lem var den næststørste by i den daværende Ringkøbing kommune med ca. 1.200 indbyggere og 2.500-3.000 industriarbejdspladser. På trods af det meget dynamiske erhvervsliv, et meget aktivt foreningsliv og gode offentlige institutioner så havde man problemer med at fastholde befolkningstallet, samtidig med at butiksdøden i bymidten truede. Det hang sammen med, at byen med tiden havde fået et uheldigt image som en kedelig og nedslidt industriby. I en pendleranalyse, der skulle undersøge hvorfor pendlerne ikke ønskede at bo i byen, kan svaret sammenfattes kort – indpendlere ønskede ikke at bo i et industriområde. Det kendetegnede opfattelsen af byen, for det første den nedslidte bymidte og for det andet, at man følte man boede i et erhvervsområde. På trods af mange kvaliteter, herunder mange kommunale og private initiativer, var man kommet ind i en ond cirkel med fraflytning og forfald. Med den helhedsorienterede byfornyelse ønskede man at bryde denne cirkel, dels med fysiske forbedringer af bymidten, dels gennem en imagekampagne rettet mod indpendlerne. Desuden skulle indsatsen være en del af en bosætningsstrategi og håndteringen af boligudbygningen i yderområderne.

Et længerevarende samarbejde med Borgerforeningen i Lem udmøntede sig i en identifikation af tre basale problemstillinger:

- Byen fremtrådte med en nedslidt bymidte.
- Byen led af risikoen for butiksdød. Nogle af forretningerne i Bredgade var gennem de senere år lukket, hvilket tenderer at være selvforstærkende.
- Boligudbuddet skal være godt og varieret for at tiltrække nye borgere til byen. For erhvervslivet er det også svært at tiltrække arbejdskraft, hvis man ikke samtidig kan anvise passende boliger. Delvist af denne grund var der en stor del, der pendlede til deres arbejde i Lem. Disse mennesker ville man gerne have til at bosætte sig i Lem, for derved at sikre en positiv udvikling af byen. En pendleranalyse havde vist, at man ikke havde lyst til at bosætte sig i et industriområde.



Figur 9. Smedenes hus i Lem, der viser byens industrihistorie. (Foto: Ole Poulsen).

Byrådet ønskede en stærk lokal forankring, og det viste sig, at borgerne i Lem i høj grad støttede op omkring projektet. Efter et borgermøde blev der nedsat tre arbejdsgrupper med en blanding af interesserede og aktive borgere og foreningsfolk. Politikkerne var ikke på noget tidspunkt med i arbejdsgruppernes arbejde, men der deltog i hver gruppe en repræsentant fra kommunens tekniske forvaltning. Deres opgave var primært en kontrol af, at reglerne blev fulgt. Kommunen havde aldrig prøvet at organisere en indsats på den måde før og havde ikke kendskab til nogen fortilfælde, hvor politikerne var helt væk fra projektet. De blev orienteret om forløbet, men der var aldrig behandling i udvalg eller noget som andet – politikerne blev udelukkende orienteret.

Grupperne styrede selv økonomien med et detaljeret underbudget som ramme fra kommunens overordnede budget. Midlerne blev primært anvendt til en imagekampagne rettet mod pendlerne. "Boede du her – var du hjemme nu", stod der på plakater som pendlerne blev hilst med, når de kørte ud af byen. Der blev også løbende udgivet nyhedsbreve. En lille publikation der blev uddelt på virksomhederne i byen hed 'Kære Pendler' og var en opsummering omkring igangværende aktiviteter, så man hele tiden kunne følge med i, hvordan projektet skred frem. Disse nyhedsbreve blev, som et eksempel på det lokale engagement, omdelt af frivillige. Der blev produceret en video og en vandreudstilling, der gik fra virksomhed til virksomhed om tilbuddene i Lem. Der blev lavet en *tiltrækningspakke*, man kaldte for 'Kære pendler-pakken', og som bestod af forskellige tilbud fra de handlende, håndværkerne og foreningerne. En slags velkomstgave, hvis man flyttede til byen, bestod fx af en betydelig rabat fra ejendomsmæglerne.

Et af de mere vellykkede arrangementer var et 'åben by'-arrangement, hvor byens handels-, foreningsliv og alle virksomhederne åbnede deres døre så man fx kunne invitere familien med ud at se, hvilken virksomhed man arbejdede i.

Som en konsekvens af, at der lokalt blev lagt stort engagement og vist stor ejerskabsfølelse gennemførte byrådet en række beslutninger til at støtte processen, bl.a. gennem at støtte opførelse af nye andelsboliger og almene boliger, gennemføre bygningsfornyelse på udvalgte ejendomme og etablere et bygningsforbedringsudvalg, som på det tidspunkt havde mulighed for at yde rente- og afdragsfri lån til bevaringsværdige bygninger. Der blev samtidig lavet en lokalplan for hovedgaden, og i tilknytning dertil en vejledning omkring bymiljøet, omkring facader og skilte, som man holder sig til, når kommunen giver tilladelse til ombygning osv., for også ad den vej at understøtte en identitetsfølelse ved noget genkendeligt.

Resultaterne var, at befolkningstallet steg i perioden og der blev gennemført ret omfattende investeringer. Økonomisk bidrog staten med 900.000 og kommunen med 3 mio.kr., hvilket efterfølgende medførte lokale følgeinvesteringer for ca. 18-19 mio. kr. Man regnede fra starten med en vis mængde følgeinvesteringer ud fra deisen "hvis vi starter med gulvtæppet, skal borgerne nok komme med, med hensyn til tapetet", og det viste sig at holde stik. Byfornyelsen har affødt en række store følgeinvesteringer, men den største succes har dog været det store engagement, der blev lagt for dagen af beboere og erhvervsdrivende i byen, der gjorde det muligt at gennemføre byfornyelsen. Selvom forventningen i byen måske var noget større end den udvikling, der efterfølgende har været, så kører kampagnen fortsat, og der er dannet nogle nye relationer i byen, der arbejdes videre med. Man er begyndt at arbejde bedre sammen og koordinere indsatserne både med foreningerne, handelsliv og alle de ting, der ellers er med til at skabe et godt byliv.

## Spøttrup: Områdefornyelse i fire landsbyer

I den tidligere Spøttrup kommune (i dag ny Skive kommune) gennemføres der som forsøg områdefornyelse i fire landsbyer samtidig. Forsøgsprojektet er iværksat med det formål bl.a. at forskønne og profilere fire udvalgte landsbyer: Balling, Rødding, Lem og Oddense, så de fremstår med en profil, der skal gøre dem mere attraktive i bosætnings- og i erhvervsmæssig sammenhæng. Kommunen har siden 1996 arbejdet meget målrettet med borgerprojekter i otte landsbyer med 125-1200 indbyggere, og alle landsbyer har haft en borgergruppe. De fire udvalgte landsbyer har hver imellem 500 og 1.200 indbyggere og udgør nogle af de største landsbyer i kommunen.

Grunden til at kommunen søgte byfornyelsesmidler var, at man gennem arbejdet med borgergrupperne havde lært at lave projekter, men ville forsøge at skifte gear, og bruge erfaringerne fra borgergrupperne mere strategisk. Man havde ikke tradition for at arbejde med byfornyelse (kun med at rydde huse), men blev bl.a. inspireret af indsatsen i Sallingsund.

Baggrunden for at arbejde med flere landsbyer samtidig var, at man ikke kunne forsvare at bruge alle byfornyelsesmidler i én by – samtidig ønskede man at understrege de enkelte landsbyers potentialer, i erkendelse af, at de udvikler sig forskelligt, og alle ikke nødvendigvis skal have det samme.

Der blev etableret et fælles dialogforum med forskellige parter for at få skabt synergieffekter, ejerskabsfølelse og medansvar for den byomdannelse, der skal ske i de fire landsbyer. I dialogforummet er der tre repræsentanter fra hver by, og de havde bl.a. til opgave at fordele midlerne til de mange konkrete projekter, der var forslag om. Dialogforummet skal samtidig være bindeled mellem de enkelte borgergrupper og kommunen. Spøttrup Kommune har sammen med Sallingsund og Sundsøre Kommuner udarbejdet en "Fælles Salling Strategi". Med baggrund i denne strategi arbejder lokalråd og borgergrupper aktivt med formulering af strategierne for de enkelte landsbyer, så de hver får deres eget særkende profileret. Den forudgående analyse af landsbyernes særlige styrker blev udført som en SWOT-analyse af kommunalt ansatte, rådgivere samt inviterede borgere i fællesskab. Med udgangspunkt i emnerne erhverv og uddannelse, bolig- og turisme, talentfabrik og kunst og kultur, tematiseredes de på denne måde:

- Balling: Her fokuserer man på erhverv og uddannelse. Der er sat tre projekter i gang. Et projekt har været at etablere et lokalt uddannelsesstilbud i brug af IT. Det er etableret i et ombygget apotek, hvor man har kørt kurser med stor tilslutning på anden sæson, både fra beboere i landsbyer og fra Skive. Man vil desuden åbne arealerne udenfor byen, bl.a. ved at nedrive nogle huse med støtte fra bygningsfornyelse og skabe adgang til naturen.
- Rødding: Man arbejder med bosætning og turisme, og ønsker at kulturlivet skal skifte gear. Målet er, at bygge mødelokaler til kulturaktiviteter på en eksisterende sportshal, hvilket man har skaffet anlægsfinansiering til og p.t. forhandler om driftsfinansiering.
- Lem: Man har efter egen opfattelse landets bedste foreningsliv og ønsker at udbytte det potentiale i andre sammenhænge. Man arbejder bl.a. på at lave et multikulturhus med nye mødelokaler. Denne proces var allerede i gang, men byfornyelsen støtter op om det med at etablere et nyt samlingssted i byen.
- Oddense: Her vil man udbygge samarbejdet med et lokalt træmuseum, der har kontakter over hele verden, som man gerne vil gøre brug af i det videre arbejde. Man vil samtidig forbedre den fysiske adgang til museet. Et andet projekt omhandler forskønnelse af byens institutioner, der ligger centralt som samlingspunkt i byen.

Der har ligget et stort arbejde og store udfordringer i at finde profiler for landsbyerne; nogle byer har fra start haft et brand foræret (fx Thise), mens andre har haft det sværere og ikke har kunnet se, hvad man kan byde på ud over forfald.

Til de fire projekter er byfornyelsesrammen 9 mio. kr., hvoraf den kommunale del udgør 6 mio. kr. I alle projekterne er der dog også kalkuleret med ekstern finansiering, der ansøges om sideløbende. Det har indtil nu vist sig, at projekterne har genereret følgeinvesteringer i form af andre projekter for 25-30 mio. kr. Projektet opleves af kommunen som meget positivt. Det gælder særligt dialogforummet, der har medført en helt ny dialog imellem landsbyerne. Man mødes hver 3. uge, mange forskellige emner tages op, og der er efterhånden opbygget stor tillid til hinanden. Man har bl.a. diskuteret, hvordan man ser på hinandens landsbyer, hvilket har medført mange spændende snakke. En forudsætning har været, at kommune og borgergrupper har arbejdet med denne metode længe, og derfor kunne gå i gang fra dag 1. Det ville have været yderst vanskeligt at få det til at fungere på et halvt år.

I kommunen vil man derfor arbejde videre med at sætte landsbyer sammen i dialogforummer, og er i øvrigt klar til at arbejde videre med områdefornyelse.



Figur 10. Balling set fra luften – som en del af områdefornyelsen med tre andre landsbyer er dens identitet udpeget som erhverv og uddannelse, bl.a. indenfor IT. Kilde: Balling Byportal, <http://www.balling-by.dk/>

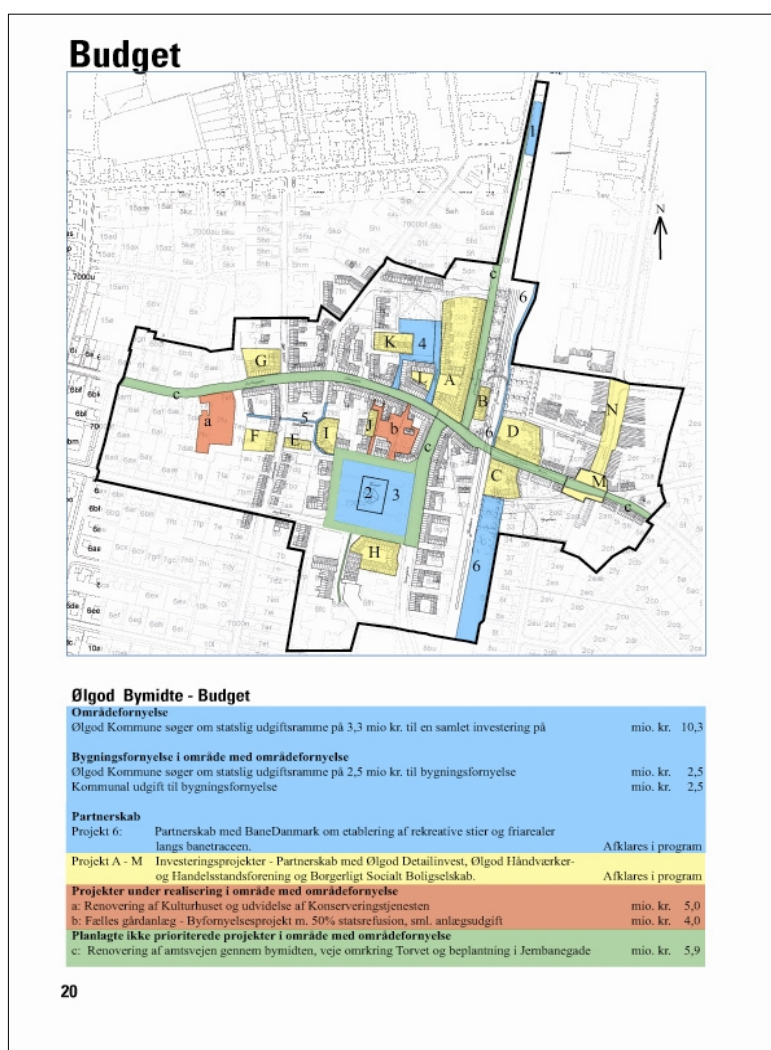
I den nye Skive kommuner er man dog bevidst om, at der blandt de 30-40 landsbyer er mange stillestående, som man ikke umiddelbart har noget svar på, hvordan man får i gang – og kommunen har ikke ressourcer til at tage fat på alle. Man vælger derfor at arbejde der, hvor nogen vil arbejde med. Erfaringen er, at man kan bruge meget energi på at prøve at løbe processen i gang, uden at det giver resultat, hvis ikke der er lokale kræfter, der løber med. Håbet er, at de gode eksempler i nogle landsbyer kan inspirere andre landsbyer.



## Ølgod: Strategisk forankring af områdefornyelse

Fra 2006 gennemføres der områdefornyelse i Ølgod bymidte. Det blev igangsat af den tidligere Ølgod kommune (11.500 indbyggere), som i dag er en del af Varde kommune. Den statslige støtte til områdefornyelse er på 2,5 mio. kr., og indsatsen er suppleret med bygningsforbedringer og friarealforbedringer, bl.a. initieret af henvendelser fra borgere i byen.

Programmet for områdefornyelsen er for nærværende ved at blive udarbejdet, og opfattes af dem der skal lave det som ganske omfattende. Baggrunden for områdefornyelsen er, at der for nylig er lukket en del butikker, og al økonomisk udvikling nærmest var gået i stå. Der var ingen nye investeringer i byen, og den tunge trafik gik midt igennem. Der var intet engagement blandt de handelsdrivende, og en udbredt negativ stemning. Under revisionen af kommuneplanen for 2004 blev nogle af ideerne omkring borgerinddragelse (bl.a. inspireret af Skive kommunes indsats) forsøgt implementeret.



Figur 11. I Ølgod er der fra start indgået partnerskaber med store private aktører i bymidten, og medfinansiering til projekterne, der dog endnu ikke er afgjort. Kilde: Kristine Qvistgaard.

Samtidig fik man i 2004 udført en detailhandels-analyse, og der blev lavet en planstrategi, hvorunder forslaget til helhedsplan for Ølgod bymidte blev udarbejdet. Efterfølgende blev kommuneplanen revideret, herunder en lokalplan for bymidten. Denne planlægning har efterfølgende vist sig at være uundværlig for de efterfølgende projekter med elementer af byfornyelse i sig. Under udarbejdelsen af planstrategien havde kommunen nedsat 10 arbejdsgrupper, hvor et af formålene var at inddrage de fire største bysamfund i den



daværende kommune i denne fælles strategi. Arbejdsgrupperne havde tre uger til arbejdet, der indeholdt en offentlig del, hvor interesserede borgere eksempelvis blev inviteret til aftensmad med arrangeret børnepasning, hvor planerne så kunne diskuteres. En form der viste sig at have en stor gennemslagskraft.

Områdefornyelsens formål er at understøtte og realisere kommuneplæns mål om aktiv bosætningsstrategi ved at skabe attraktive bymidter, fremme erhvervs- og boligkvaliteten samt at styrke grundlaget for private investeringer i en bæredygtig fortætning og byomdannelse. I områdefornyelsen indgår projekter inklusive bygningsfornyelse på 2,5 mio., og der budgetteres med private følgeinvesteringer, så det samlet beløber sig til 15 mio. kr.

Et centralt projekt i indsatsen er etablering af et ungdomshus, som de unge føler et medansvar for og involverer dem i driften. Det skal være et åbent hus til forskellige grupper, bl.a. de foreningsløse, som skal kunne benytte huset uden for åbningstiden. Der er afsat 1,6 mio. til det, men placeringen er endnu ikke afklaret. Med indlemmelse i Varde kommune ser man meget positivt på muligheden for at få tilført midler til den løbende drift af huset og på ungdomsområdet generelt, et område hvor Ølgod ikke tidligere har brugt så mange midler.

Et andet projekt *Fælles Friareal* blev igangsat i forbindelse med udarbejdelsen af en kommunal helhedsplan for Ølgod bymidte. Med det formål at igangsætte friarealprojektet, blev de omfattede ejendommejere indkaldt til et møde for at høre, om de var interesserede i projektet. Kommunen havde nogle byfornyelsesmidler der ikke rakte, men ved at låne fra andre kommuners byfornyelsesramme, kom projektets økonomiske volumen til at andrage 4 mio. kr. Man har kontakt til ejerne af forskellige ejendomme, hvor man vil forhandle sig frem til løsninger, hvor ejeren selv betaler en stor del af forbedringerne.

Som en del af den øvrige indsats er der etableret partnerskaber med Bane Danmark om at inddrage og udvikle nogle af deres arealer langs banelinjen til rekreative arealer. Der er ligeledes etableret et partnerskab mellem Ølgod kommune, Håndværker- og handelsstandsforeningen samt Ølgod detailinvest og det borgerlig-socialt boligselskab.

## Lohals: Partnerskab og følgeinvesteringer

I den tidligere Tranekær kommuner har man siden 2004 gennemført helhedsorienteret byfornyelse i Lohals. Baggrunden var en faldende aktivitet på havnen og en truende butiksdød. I byfornyelsen indgik støtte til et forsøgsprojekt om synliggørelse af kommunen i forhold til tilflyttere og eksterne investorer. Den helhedsorienterede byfornyelse indebar forskellige projekter, som bl.a. omfattede opførelse af et aktivitetshus, trafikale forbedringer, fornyelser af gader og byrum, herunder en forskønnelse af havnefronten. De fleste af disse projekter er nu gennemført, dog vil forskønnelse af de nordlige havnearealer nok blive opgivet, da prisgrundlaget er skredet på grund af stigende byggepriser.

Væsentlige resultater af byfornyelsen er dels opførelse af et forsamlingshus på havnen gennem et partnerskab med lokale foreninger, dels at der parallelt med byfornyelsen er gennemført en række andre fornyelsesprojekter i byen for privat initiativ, hvoraf en del er direkte afledt af byfornyelsen. Det har i sammenhæng med de andre byfornyelsesinitiativer betydet, at byen har fået et stort løft.

Forsamlingshuset på havnen er skabt som et partnerskabsprojekt, der omfatter både beliggenhed, opførelse og drift. Aftaleparterne er kommunen, den lokale sejlerklub og Havnen A/S. Der var et politisk ønske om, at forsamlingshuset skulle ligge på havnen, hvor grunden var ejet af Lohals havn, hvilket var en af grundene til, at man gik i forhandlinger med Havnen. Ideen med partnerskabet er, at bygningen skal kunne bruges af både kommunen til aktivitetshus, og af havnen og sejlkлубben til sejlfaciliteter, primært toiletter og bad. Disse faciliteter får kommunen adgang til, og man kan derfor tilbyde brugerne et handicaptollet. Bygningen indeholder én del med toilet og bade-faciliteter på 100 m<sup>2</sup>, der ejes og drives af Lohals havn. En anden del indeholder borgeraktiviteter med en scene på 65 m<sup>2</sup>, et mødelokale på 100 m<sup>2</sup> og et mindre mødelokale på 65 m<sup>2</sup>. Dette finansieres gennem midler fra helhedsorienteret byfornyelse.

Partnerskabet indebar en stor grad af medfinansiering fra de private parter. Sejlkлубben forpligtede sig til at yde et beløb på 184.000 kr., som man skaffede fra Lokale- og anlægsskuffonden. For dette får man jfr. aftalen eksklusiv brugsret til klublokale og depotrum i aktivitetshuset. Der er dog en aftale om, at det om sommeren primært er sejlkлубben der har førstet til faciliteterne, mens det om vinteren primært er brugergruppen. Lohals havn skulle bidrage med 1,2 mio. kr., som man skaffede fra EU's mål-2-midler. Det kræver imidlertid en medfinansiering på 50%, som man skaffede fra salg af en grund, der lå centralt i byen. Grunden blev solgt til en developer, der efterfølgende har opført 14 havneboliger på grunden, og dermed skabt store følgeinvesteringer i byen.

Partnerskabsaftalen er formel og underskrevet af alle parter. Driften forestås i samarbejde med brugergruppen, havnen og sejlkлубben, og skal hvile i sig selv, så kommunen er ikke engageret i den. Den udvendige vedligeholdelse deles forholdsvis mellem de tre parter. Man har ikke hørt om problemer med driften i den forbindelse, så man formoder at det går godt.

Sideløbende med den helhedsorienterede byfornyelse har der været gennemført en del projekter for private midler. En del af disse projekter er direkte initieret af byfornyelsen, mens andre er kommet til af andre grunde.

- En developer fra Herning købte den grund, som Havnen A/S solgte for at kunne opfylde sin del af finansieringen af aktivitetshuset, som var en del af partnerskabsaftalen med kommunen. På grunden er der nu opført 14 boliger på havnefronten, et projekt til omkring 20 mio. kr. Der er endnu ingen der bor der fast, og de fleste bruger det som deres 2. bolig. Men flere har sagt, at de vil flytte fast dertil senere, når de skal pensioneres. Det er primært folk udefra, der har købt boligerne; developeren vurderer at 75% af køberne kommer fra Sjælland, 20% fra Fyn og 5% fra Jylland. Samme

developer har opkøbt større grunde andre steder i byen og opført 28 parcelhuse, som alle er solgt nu. Dette var det første projekt han gennemførte i byen. Det var ikke byfornyelsen, der fik developeren til Lohals i første omgang. Det var gennem arbejdet med den første grund, at han blev opmærksom på muligheden for at give byen et løft ved at bygge havneboliger, og han så samtidig byfornyelsen som noget, der ville gøre området væsentligt mere attraktivt og dermed som et salgsargument over for kunderne.

- En lokal investeringsforening (Lohals Invest) har opført seks nye boliger ved det lokale badeværf. Kommunen vurderer, at den eksterne developer var med til at motivere den lokale investorforening til også at opføre boliger.
- En lokal murermester har opført fem nye boliger på en forfalden havnegrund. Der er med støtte fra bygningsfornyelsen samtidig fjernet nogle ældre industribygninger på grunden, som skæmmede området.
- Endelig har en lokal projektmager opført 17 private andelsboliger, som også overvejende er solgt til folk på Sjælland. Selvom byggeriet ikke direkte er foranlediget af byfornyelsen vurderer han, at det er meget væsentligt at kommunen "får noget til at ske".



Figur 12. I Lohals har den helhedsorienterede byfornyelse gjort området mere attraktivt at investere i. Både eksterne og lokale investorer har opført boliger og ferielejligheder, der primært er rettet mod folk udefra. (Foto: Jakob Hjortskov Jensen).

Byfornyelsen, og de aktiviteter den har medført, kan være et skridt til at få andre kommunalt prioriterede aktiviteter op at stå. Det gælder bl.a. et gammelt badehotel, hvor kommunen håber at finde en investor, der vil stå for renovering og drift. Tidligere har hotellet været benyttet til plejeboliger, men efter kommunen har opført nye plejeboliger, står hotellet nu tomt. Kommunen har dog været bundet af en lang lejekontrakt med ejeren, som derfor ikke har travlt med at sælge. En anden udfordring har været at etablere en restaurant, som er helt centralt for en by som Lohals, der lever meget af feriegæster. Dette har kommunen dog kun i meget begrænset omfang påvirket, men håbet er, at de øvrige aktiviteter som byfornyelsen har medført, kan styrke grundlaget for det.

Kommune har lært meget af partnerskabet. Der var en vis skepsis inden man gik i gang – om det ville kunne lade sig gøre at nå frem til en aftale, til finansiering, om driften etc. Men faktisk er det gået overraskende godt. Man ville ikke tøve med at gøre noget tilsvarende, hvis der var mulighed for det.

Man står og skal til at udvikle havnene i Rudkøbing, så måske bliver det aktuelt. Det at kommunen tog initiativet, og viste at man ville noget, har formentlig været med til at sætte udviklingen i gang. Byfornyelsen har ikke direkte genereret alle de andre projekter i byen, men den har været med til at signalere at man vil noget med byen, og gøre området mere attraktivt. Man kan sige, at kommunen har udnyttet bølgen til at sætte ekstra gang i udviklingen. De indgåede partnerskaber har desuden givet kommunen nye erfaringer med at samarbejde med private. Den snævre rolle som myndighed er blevet breddet ud, og man er ikke bange for at tage initiativet over for lokale parter. Der er kommet en mere optimistisk stemning i byen, parallelt med den fysiske del af byfornyelsen.

## Perspektiver for byfornyelse i mindre bysamfund

De gode eksempler viser, at der er gode muligheder for at benytte byfornyelse som et redskab til at skabe udvikling i mindre bysamfund. Det viser også, at byfornyelsen benyttes meget forskelligt i forskellige kommuner, og at den skal tilpasses de lokale omstændigheder. Det gælder både i sammenhæng med andre udviklingsinitiativer, i samarbejdet med andre aktører i og udenfor kommunen og i indsatsen for at tiltrække privat kapital.

Selvom mange mindre bysamfund står over for nogle af de samme strukturelle udfordringer, så er byerne forskellige, ligesom den kommune og region, de er en del af. Derfor må byfornyelsesindsatsen også tænkes differentieret i forhold til de problemer, man står overfor.

Behovet for byfornyelse i de mindre bysamfund vil næppe blive mindre fremover – tværtimod. Med den nye kommunestruktur vil der formentlig blive endnu større fokus på byer og boliger i udkantsområder, da stor set alle kommuner vil inkludere små bysamfund. Mens danmarkskortet før kommunalreformen lettere kunne deles i land- og bykommuner er det efter kommunalreformen noget nær umuligt. Der er ingen tvivl om, at man i mange af de nye storkommuner oplever det som en udfordring nu at stå med flere landsbyer og små bysamfund, som man skal tage stilling til, og mange vil se store byfornyelsesbehov der. I de fleste kommuner vil der også fra de tidligere kommuner være en vis erfaring med brug af byfornyelse, derfor vil de færreste stå uden erfaringer. Samtidig vil kommunalreformen alt andet lige give bedre rammer for at igangsætte en byfornyelsesindsats. Mens de små kommunestørrelser tidligere udgjorde et problem for at igangsætte byfornyelse, så er mulighederne for at opbygge viden og ekspertise internt i kommunen langt bedre med de store kommunale enheder.

Der vil være brug for at afprøve og udvikle byfornyelseslovens muligheder i den nye kontekst, særligt på landsbyer og helt små bysamfund, hvor brugen hidtil har været begrænset. Forsøget i de fire landsbyer i Skive kommune er et godt eksempel på, hvordan man kan bruge områdefornyelse til en generel udvikling af de små byer. I Lolland kommune er man ligeledes i gang med et forsøg, der skal vise, hvordan områdefornyelse kan benyttes som løftestang for udvikling af en landsby med borgerne som drivkraft (Søllested). I to områder på Fanø og Gedser har man i et udviklingsprojekt med støtte fra Velfærdsministeriet og Erhvervs- og Byggestyrelsen sat fokus på krydsfeltet mellem handlingsorienteret byplanlægning og erhvervsudvikling. Gennem udarbejdelsen af lokale vækststrategier, udviklet og formuleret i tæt dialog med lokale borgere, foreninger mv., forsøger man at koble byudvikling og erhvervsudvikling. Her tages der udgangspunkt i områdernes naturskønhed og kystnære beliggenhed, med fokus på muligheder inden for oplevelsesøkonomien.

Det bliver samtidig en udfordring at bruge byfornyelsen i sammenhæng med de nye planinitiativer og tilskudsmuligheder, der vil vise sig. Eksempelvis har omkring halvdelen af de nye kommuner, der rummer landdistriktsområder, udarbejdet en selvstændig landdistriktspolitik, som afspejler et ønske om en sammenhængende indsats på landdistriktsområdet (Landdistriktsredegørelse, 2007). I den ny Skive Kommune er der således nedsat et landsby-udvalg til at følge op på de aktiviteter der foregår, og er planlagt i de nu forhenværende kommuner. I Ålborg er strategien udformet med stor inddragelse af lokalsamfundet. Landdistriktspolitikken kobles bl.a. op på andre plantyper og initiativer for området. Det vil naturligvis være oplagt at tænke

en byfornyelsesindsats ind i disse planer, herunder overvejelser om hvilke byer der skal prioriteres, hvad behovene og problemerne er, hvilke lokale ressourcer der er til stede, hvilke typer virkemidler under byfornyelsesloven, der er bedst egnet og lignende. Det indebærer også en politisk prioritering i de nye kommuner, eksempelvis om byfornyelsen skal bruges i hovedbyernes bymidter, eller de skal bruges i de mindre byer på landet. I mange kommuner skal byfornyelsen varetages af nye medarbejdere, der først skal gøre sig fortrolige med ordningerne på området. Der er derfor brug for en fortsat erfaringsudveksling omkring udviklingen af de mindre bysamfund; hvordan man kan bruge byfornyelsen i den sammenhæng, og hvordan man kan differentiere indsatsen i forhold til lokalitet og geografi.

# Kilder

## Referencer

Arbejdsudvalget om Landsbyer i Yderområder (2007). *Landsbyer i Yderområder*. Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

Gottschalk, G., Ærø, T. & Rasmussen, M. (2007) *Dårlige boliger i landets yderområder*. SBI 2007:08. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, 2007.

Jensen, J.O. & Storgaard, K. (2008). *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, 2008.

*Landdistriktsredegørelse 2007. Regeringens redegørelse til folketinget · april 2007*. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri & Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

Møller, J. & Staunstrup, J.K. (2008). *Landsbyerne i Nordjylland - et forsømt planlægnings- og udviklingsobjekt med betydelige potentialer for fremtidig udvikling*. Notat, Aalborg Universitet.

Rønde kommune (2006). *Rønde midtby år 2050?* Debathæfte.

Tranekær kommune (2003). *Program for helhedsorienteret byfornyelse i Lohals*.

Velfærdsministeriet og Erhvervs- og Byggestyrelsen (2008). *Lokale vækststrategier og byfornyelse i udkantsområder - et forsøgsprojekt på Fanø og i Gedser*. Velfærdsministeriet.

Ærø, T., Andersen, H.S., Gottschalk, G., Jensen, J.O., Engberg, L.A., Nordvig, J., Storgaard, K., Abitz J. & Jensen, E.H. (2008). *Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer*. Hovedresultater. SBI 2008:02. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, 2008.

## Anden litteratur

Kirkegaard, O.; Tarnø, C. S. & Norvig Larsen, J. (2001). *Ni landsbyer i Danmark. Evaluering af forsøg med byfornyelse*. By og Byg Resultater 014. Statens Byggeforskningsinstitut, Hørsholm.

Nielsen, J. V. (2008). *Helhedsorienteret byfornyelse. En eksempelsamling*. Velfærdsministeriet.

Ærø, T., Suenson, V. & Andersen, H.S. (2006). *Bosætning i Yderområder*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut

## Præsentationer

Workshop i Brande d. 26.4.2007 om byfornyelse i mindre bysamfund:

- Helhedsorienteret byfornyelse i Brande, ved Tage Kristensen, Ikast-Brande kommune
- Byfornyelse i Glyngøre, ved Arne Kirk Jensen, Skive kommune

- Helhedsorienteret byfornyelse i Lem, ved Claus Josefsen, Ringkøbing kommune
- Områdefornyelse i Ølgod, ved Kristine Qvistgaard, Varde kommune

Seminar i Rønne d. 20.09.2007 om byfornyelse i mindre bysamfund:

- Indsats i Ålborg for mindre bysamfund, ved Jørn Hviid Carlsen, Ålborg kommune
- Forsøg med byfornyelse i fire landsbyer i Spøttrup, ved Henrik Willadsen, Skive kommune
- Helhedsorienteret byfornyelse i Rønne, ved Mogens Dam, SBS
- Områdefornyelse i Ørsted midtby, ved Kirsten Bjerg, Norddjurs kommune



## Bilag: Kommuneoversigt

Kommuner der har gennemført områdebaseret byfornyelse i mindre byer i perioden fra 1998 til 2006 (sorteret efter navn på gammel kommune). Kilde: Danmarks Statistik.

Ny kommune	Gl. kommune	Indbyggertal	By	Indbyggertal	Område	Indbyggertal	År	Type
Mariagerfjord	Arden	8.534	Arden	2.470	Arden	2.504	1998	Helh.byf.
Bornholm	Bornholm	43.245	Allinge-Sandvig	1.801	Sandvig	na	2004	Omr.forn.
Aabenraa	Bov	9.959	Padborg by	4.581	Padborg by	746	1999	Helh.byf.
Ikast-Brande	Brande	8.919	Brande	6.536	Midtby	933	2000	Helh.byf.
Jammerbugt	Brovst	8.281	Brovst	2.777	Brovst by	1.114	2003	Helh.byf.
Brønderslev-Dronninglund	Brønderslev	20.104	Jerslev	823	Jerslev	451	2003	Helh.byf.
Svendborg	Egebjerg	8.864	Stenstrup	1.545	Stenstrup	na	2006	Omr.forn.
Jammerbugt	Fjerritslev	8.421	Fjerritslev	3.399	Bymidte	322	1999	Helh.byf.
Næstved	Fuglebjerg	6.603	Fuglebjerg	1.989	Bymidte	527	2001	Helh.byf.
Assens	Glamsbjerg	5.983	Glamsbjerg	3.154	Bymidte	na	2004	Omr.forn.
Bornholm	Gudhjem*	7.632	Gudhjem	783	Gudhjem	na	2002	Helh.byf.
Mariagerfjord	Hadsund	10.989	Hadsund	5.040	Bymidte	5.338	2002	Helh.byf.
Favrskov	Hinnerup	12.233	Hinnerup	7.240	Hinnerup	2.566	1998	Helh.byf.
Hjørring	Hirtshals	14.268	Hirtshals	6.398	Bymidten	na	2005	Omr.forn.
Lolland	Højreby	4.062	Søllested	1.513	Søllested	na	2006	Omr.forn. (forsøg)
Vejle	Jelling	5.790	Jelling	3.099	Jelling by	3.081	2002	Helh.byf.
Viborg	Karup	6.682	Kølvrå	814	Kølvrå	na	2005	Omr.forn. (forsøg)
Kerteminde	Kerteminde	11.011	Kerteminde	5.824	Kerteminde	1.103	1999	Helh.byf.
Silkeborg	Kjellerup	14.025	Kjellerup	4.617	Kjellerup by	413	2002	Helh.byf.
Lemvig	Lemvig	18.338	Lemvig	7.134	Lemvig	na	2003	Helh.byf.
Vesthimmerland	Løgstør	10.203	Løgstør	4.409	Midtby	1.361	2001	Helh.byf.
Lolland	Maribo	11.001	Maribo	5.988	Maribo	1.048	2003	Helh.byf.
Morsø	Morsø	22.333	Nykøbing Mors	9.136	Nykøbing Mors	3.522	2001	Helh.byf.
Rebild / Maria-gerfjord	Nørager	5.564	Nørager	1.020	Nørager	837	1998	Helh.byf.
Rebild / Maria-gerfjord	Nørager	5.564	Nørager	1.020	Haverslev	702	1998	Helh.byf.
Haderslev / Tønder	Nørre-Rangstrup	9.521	Toftlund	3.344	Bymidte	na	2005	Omr.forn.
Vordingborg	Præstø	7.485	Præstø	3.929	Bymidte	na	1998	Helh.byf.
Ringkøbing-Skjern	Ringkøbing	17.868	Lem	1.440	Bycenter	484	1999	Helh.byf.
Norddjurs	Rougsø	8.149	Ørsted	1.535	Ørsted by	242	2004	Omr.forn.
Langeland	Rudkøbing**	6.665	Rudkøbing	4.692	Midtby	na	2004	Omr.forn.
Syddjurs	Rønde	7.135	Rønde	2.343	Midtby	1.193	2000	Helh.byf.
Skive	Sallingsund	6.054	Roslev	1.399	Roslev By	824	1999	Helh.byf.
Samsø	Samsø	4.130	Tranebjerg	823	Tranebjerg	na	2006	Omr.forn.

Silkeborg	Silkeborg	55.906	Linå landsby	471	Linå landsby	471	2000	Helh.byf.
Rebild	Skørping	9.799	Skørping	2.725	Skørping	421	2000	Helh.byf.
Skive	Spøttrup	2.235	4 landsbyer****	3.412	4 landsbyer****	3.412	2005	Omr.forn. (forsøg)
Næstved	Suså	7.960	Skelby	286	Skelby	566	2000	Helh.byf.
Lemvig	Thyborøn-Harboøre	4.783	Thyborøn	2.386	Midtby	na	2005	Omr.forn.
Lemvig	Thyborøn-Harboøre	4.783	Harboøre	1.701	Harboøre	na	2006	Omr.forn.
Aabenraa	Tinglev	10.115	Tinglev	2.837	Tinglev	2.837	1999	Helh.byf.
Aabenraa	Tinglev	10.115	Bylderup-Bov	1.470	Bylderup-Bov	na	2004	Omr.forn.
Langeland	Tranekær	3.439	Lohals	567	Lohals	651	2002	Helh.byf. (forsøg)
Tønder	Tønder	12.285	Tønder	7.792	Midtby	1.509	2003	Helh.byf.
Vejen	Vejen	17.081	Vejen	8.712	Bymidte	1.172	2003	Helh.byf.
Ringkøbing-Skjern	Videbæk	12.148	Troldhede	650	Troldhede	na	2005	Omr.forn.
Vordingborg	Vordingborg	20.635	Sværdborg***	1.109	Sværdborg	na	2000	Helh.byf.
Varde	Ølgod	11.398	Ølgod	3.974	Ølgod Bymidte	na	2006	Omr.forn.
Aalborg	Aalborg	100.731	Nørholm	229	Nørholm	598	1998	Helh.byf.
Viborg / Vesthimmerland / Mariagerfjord	Aalestrup	7.557	Aalestrup	2.718	Aalestrup by	2.516	1999	Helh.byf.

\*) Indbyggere i 2002

\*\*) Indbyggere i 2004

\*\*\*) Indbyggere i sognet

\*\*\*\*): 4 landsbyer i den tidligere Spøttrup kommune: Balling (1.168 indbyggere), Rødding (997 indbyggere), Oddense (703 indbyggere) og Lem (544 indbyggere)

Denne rapport omhandler erfaringer med byfornyelse i mindre bysamfund. Den er baseret på et projekt gennemført i samarbejde med Velfærdsministeriet og har til formål at skabe netværk mellem de kommuner, der har arbejdet med byfornyelse i mindre bysamfund samt at indsamle gode eksempler og formidle viden om det. De syv eksempler fra henholdsvis Glyngøre, Fjerritslev, Rønde, Spøttrup, Ølgod og Lohals viser, at byfornyelses ordninger på forskellig vis kan anvendes strategisk til at skabe en fornyet dynamik i de små bysamfund.

1. udgave, 2008

ISBN 978-87-563-1344-5